

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di stima degli immobili:

CONCORDATO PREVENTIVO N.

05/2013 REG. CONC. PREV.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Commissario giudiziale:

avv. Sergio LEONE

Giudice delegato:

Ill.mo dott. Sebastiano CASSANITI

Stimatore nominato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

andrea cianci ingegnere



indirizzo via caltanissetta, 53 - 96100 - siracusa
mobile +39 339 6121671
fax +39 0931 1882374
e.mail andrea.cianci@hotmail.com
p.e.c. andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it
partita I.V.A. 01446360891
C.F. CNCDNR75A151754G

Data:

18/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

INDICE.....	1
SEZIONE I - INTRODUZIONE	9
1 PREMESSA	9
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	9
2.1 Lotto A - Immobili siti in Siracusa alla Via Forlanini 2/D.....	9
2.2 Lotto B - Immobile sito in Priolo Gargallo (SR) alla Via Brenta 44 e 46.....	10
2.3 Lotto C - Immobile sito in Siracusa alla C.da Dammusi, Traversa Circuito n. 12.....	10
2.4 Lotto D - Porzione di fabbricato e terreno di pertinenza edificabile sito in Siracusa alla Via Filisto 93.....	10
2.5 Lotto E - Immobili siti in Siracusa al Viale Tica 160, 160/C e 162.....	10
2.6 Lotto F - Immobili siti in Siracusa tra la Via Archia 45 e la Via Eumelo 73/E	12
2.7 Lotto G - Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via Augusta 38.....	12
2.8 Lotto H - Terreno sito in Siracusa alla C.da Maddalena	12
2.9 Lotto I - Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via di Villa Ortisi.....	12
3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	13
SEZIONE II – DESCRIZIONE DEI BENI.....	21
4 LOTTO A - IMMOBILI SITI IN SIRACUSA ALLA VIA FORLANINI 2/D.....	21
4.1 Dati catastali e confini	21
4.2 Attuali e precedenti proprietari.....	21
4.2.1 Immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 24	22

4.2.2	Immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 26	23
4.2.3	Box auto censito nel subalterno 88	23
4.2.4	Box auto censito nel subalterno 117	23
4.3	Stato di possesso	23
4.4	Situazione urbanistica	24
4.5	Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione	25
4.5.1	Immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 24	25
4.5.2	Immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 26	26
4.5.3	Box auto censito nel subalterno 88	27
4.5.4	Box auto censito nel subalterno 117	28
5	LOTTO B - IMMOBILE SITO IN PRIOLO GARGALLO (SR) ALLA VIA BRENTA 44 E 46	29
5.1	Dati catastali e confini	29
5.2	Attuali e precedenti proprietari	29
5.3	Stato di possesso	30
5.4	Situazione urbanistica	30
5.5	Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione	30
6	LOTTO C - IMMOBILE SITO IN SIRACUSA ALLA C.DA DAMMUSI, TRAVERSA CIRCUITO 1232	
6.1	Dati catastali e confini	32
6.2	Attuali e precedenti proprietari	33
6.3	Stato di possesso	34
6.4	Situazione urbanistica	34

6.5	Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione	35
7	LOTTO D - PORZIONE DI FABBRICATO CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA EDIFICABILE SITO IN SIRACUSA ALLA VIA FILISTO 93	37
7.1	Dati catastali e confini	37
7.2	Attuali e precedenti proprietari	38
7.3	Stato di possesso	39
7.4	Situazione urbanistica	39
7.5	Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione	40
8	LOTTO E - IMMOBILI SITI IN SIRACUSA AL VIALE TICA 160 - 162	42
8.1	Dati catastali e confini	42
8.2	Attuali e precedenti proprietari	44
8.3	Stato di possesso	45
8.4	Situazione urbanistica	45
8.5	Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione	45
8.5.1	Generalità	45
8.5.2	Box auto censiti nei subalterni 24, 29, 30, 32, 34, 36, 39, 40 e 41	46
8.5.3	Immobili ad uso ufficio censiti nei subalterni 48, 49 e 53	48
9	LOTTO F - IMMOBILI SITI IN SIRACUSA TRA LA VIA ARCHIA 45 E LA VIA EUMELO 73/E . 51	
9.1	Dati catastali e confini	51
9.2	Attuali e precedenti proprietari	52
9.3	Stato di possesso	53

9.4	Situazione urbanistica	53
9.5	Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione	53
9.5.1	Generalità.....	53
9.5.2	Appartamento di cui al subalterno 28.....	54
9.5.3	Box auto subalterno 11	55
10	LOTTO G - TERRENO EDIFICABILE SITO IN SIRACUSA ALLA VIA AUGUSTA 38	56
10.1	Dati catastali e confini	56
10.2	Attuali e precedenti proprietari	57
10.3	Stato di possesso.....	58
10.4	Situazione urbanistica	58
10.5	Consistenza e caratteristiche costruttive in progetto.....	62
11	LOTTO H - TERRENO SITO IN SIRACUSA ALLA C.DA MADDALENA	63
11.1	Premessa.....	63
11.2	Dati catastali e confini	63
11.3	Attuali e precedenti proprietari	64
11.4	Stato di possesso.....	64
11.5	Situazione urbanistica	64
11.6	Consistenza e caratteristiche costruttive in progetto.....	66
12	LOTTO I - TERRENO SITO IN SIRACUSA ALLA VIA DI VILLA ORTISI	66
12.1	Premessa.....	66
12.2	Dati catastali e confini	67

12.3	Attuali e precedenti proprietari	67
12.4	Stato di possesso.....	68
12.5	Situazione urbanistica	68
12.6	Consistenza e caratteristiche costruttive in progetto.....	70
12.6.1	Generalità.....	70
12.6.2	Stato di avanzamento dei lavori	71
SEZIONE III – STIMA DEI BENI		73
13	CRITERI DI VALUTAZIONE	73
13.1	Appartamenti, uffici, depositi, box auto e posti auto.....	73
13.2	Capannone	74
13.3	Terreni edificabili.....	75
13.3.1	Stima “a valore di trasformazione”.....	75
14	LOTTO A.....	78
14.1	Ufficio sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 24	78
14.1.1	Stima analitica	78
14.1.2	Stima sintetica comparativa	79
14.1.3	Valore di mercato	79
14.2	Ufficio sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 26	79
14.2.1	Stima analitica	79
14.2.2	Stima sintetica comparativa	80
14.2.3	Valore di mercato	80

14.3	Box auto sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 88	81
14.3.1	Stima analitica	81
14.3.2	Stima sintetica comparativa	82
14.3.3	Valore di mercato	82
14.4	Box auto sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 117	82
14.4.1	Stima analitica	82
14.4.2	Stima sintetica comparativa	83
14.4.3	Valore di mercato	83
15	LOTTO B	83
15.1	Magazzino sito in Priolo Gargallo alla Via Brenta 44 e 46	83
15.1.1	Stima analitica	83
15.1.2	Stima sintetica comparativa	84
15.1.3	Valore di mercato	85
16	LOTTO C	85
16.1	Magazzino sito in Siracusa alla C.da Dammusi, Traversa Circuito n. 12	85
16.1.1	Stima sintetica comparativa	85
16.1.2	Stima per "costo di riproduzione deprezzato"	85
16.1.3	Valore di mercato	86
17	LOTTO D.....	87
17.1	Porzione di fabbricato e terreno di pertinenza edificabile sito in Siracusa alla Via Filisto 9387	

17.1.1	Premessa.....	87
17.1.2	Stima a Valore di Trasformazione	87
18	LOTTO E.....	89
18.1	Posto auto sito in Siracusa al Viale Tica 160, subalterno 10	89
18.1.1	Stima analitica	89
18.1.2	Stima sintetica comparativa	90
18.1.3	Valore di mercato	91
18.2	Box auto siti in Siracusa al Viale Tica 162, subalterni 24, 29, 30, 32, 34, 36, 39, 40 e	
41	91	
18.2.1	Stima sintetica comparativa	91
18.2.2	Stima analitica	91
18.2.3	Valore immobili censiti ai subalterni 24, 29, 30, 32, 34, 36, 39, 40 e 41	92
18.3	Uffici siti in Siracusa al Viale Tica 160/C, subalterni 48, 49 e 53	93
18.3.1	Stima sintetica comparativa	93
18.3.2	Stima analitica	94
18.3.3	Valore immobili censiti ai subalterni 48, 49 e 53.....	94
19	LOTTO F.....	96
19.1	Appartamento sito in Siracusa Alla Via Archia 45, subalterno 28.....	96
19.1.1	Stima analitica	96
19.1.2	Stima sintetica comparativa	97
19.1.3	Valore di mercato	98

19.2	Box auto sito in Siracusa alla Va Eumelo 73/E, subalterno 11	98
19.2.1	Stima analitica	98
19.2.2	Stima sintetica comparativa	99
19.2.3	Valore di mercato	99
20	LOTTO G	100
20.1	Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via Augusta 38	100
20.1.1	Stima a Valore di Trasformazione	100
21	LOTTO H	102
21.1	Terreno edificabile sito in Siracusa alla C.da Maddalena	102
21.1.1	Stima a Valore di Trasformazione	102
22	LOTTO I	104
22.1	Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via di Villa Ortisi	104
SEZIONE IV – CONCLUSIONI		110
23	CONCLUSIONI	110
SEZIONE V - ALLEGATI.....		120

SEZIONE I - INTRODUZIONE

1 PREMESSA

Il G. D. Ill.mo dott. Sebastiano CASSANITI, con ordinanza del 21/01/2014, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale stimatore, nell'ambito del Concordato Preventivo N. 05/2013 R. G, Conc. Prev., promosso dalle con sede in Siracusa alla Via Forlanini n. 2/D, Partita I.V.A.

In ottemperanza al mandato, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi, esperito l'accesso agli atti presso i Pubblici Uffici e condotto le opportune indagini di mercato onde effettuare la stima del compendio immobiliare in oggetto.

La presente relazione di stima, si compone delle seguenti Sezioni:

- Sezione I – Introduzione
- Sezione II – Descrizione dei beni
- Sezione III – Stima dei beni
- Sezione IV – Conclusioni
- Sezione V - Allegati

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

2.1 Lotto A - Immobili siti in Siracusa alla Via Forlanini 2/D

1. Ufficio, al piano ammezzato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lla 58, Sub. 24;

2. Ufficio, al piano ammezzato, censita nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lla 58, Sub. 26;
3. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lla 58, Sub. 88;
4. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 29, p.lla 58, Sub. 117.

2.2 Lotto B - Immobile sito in Priolo Gargallo (SR) alla Via Brenta 44 e 46

Magazzino, al piano seminterrato, censito nel C.d.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 79, p.lla 582, Sub. 10.

2.3 Lotto C - Immobile sito in Siracusa alla C.da Dammusi, Traversa Circuito n. 12

Magazzino, al piano terreno, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 65, p.lla 108, Sub. 3.

2.4 Lotto D - Porzione di fabbricato e terreno di pertinenza edificabile sito in Siracusa alla Via Filisto 93

1. Appartamento, al piano terreno, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 34, p.lla 1079;
2. Lotto di terreno, censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 34, p.lla 1218.

2.5 Lotto E - Immobili siti in Siracusa al Viale Tica 160, 160/C e 162

1. Posto auto, al piano terreno, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 10;

2. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 24;
3. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 29;
4. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 30;
5. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 32;
6. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 34;
7. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 36;
8. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 39;
9. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 40;
10. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 41;
11. Ufficio, al piano primo, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 48;

12. Ufficio, al piano primo, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 49;

13. Ufficio, al piano secondo, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 33, p.lla 2792, Sub. 53.

2.6 Lotto F - Immobili siti in Siracusa tra la Via Archia 45 e la Via Eumelo 73/E

1. Appartamento, al piano terzo, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 45, p.lla 1427, Sub. 28;
2. Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 45, p.lla 1427, Sub. 11.

2.7 Lotto G - Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via Augusta 38

Lotto di terreno risultante dalla demolizione di un fabbricato già censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 30, p.lla 71, insistente sulla particella censita al C.d.T. nel foglio 30, p.lla 71, ricadente in zona omogenea B4b del vigente P.R.G..

2.8 Lotto H - Terreno sito in Siracusa alla C.da Maddalena

Lotto di terreno risultante dall'attuazione del sub-comparto di intervento denominato *g19b*, di cui al vigente P.R.G., censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 124, p.lla 351.

2.9 Lotto I - Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via di Villa Ortisi

Lotto di terreno risultante dall'attuazione del comparto di intervento denominato *a44*, di cui al vigente P.R.G., censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lle 1132, 1134 e 1136, ove insistono due edifici residenziali in costruzione.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunicava al Commissario Giudiziale avv. Sergio LEONE, a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.) del 28/01/2014, che le operazioni peritali avrebbero seguito, salvo imprevisti, il seguente calendario:

Lunedì 03/02/2014 dalle ore 9:00 alle ore 12:00

Accesso agli immobili siti in Siracusa alla Via C. Forlanini 2/D;

Accesso agli immobili siti in Siracusa Viale Tica 160, 160/C e 162;

Mercoledì 05/02/2014 dalle ore 9:00 alle ore 12:00

Accesso al terreno edificabile sito in Siracusa alla strada comunale La Maddalena;

Accesso all'immobile sito in Siracusa alla C.da Dammusi;

Accesso agli immobili siti in Siracusa tra la Via Archia e la Via Eumelo;

Venerdì 07/02/2014 dalle ore 9:00 alle ore 12:00 ed, all'occorrenza, con ripresa a partire dalle 15:30

Accesso all'immobile sito in Priolo Gargallo (SR) alla Via Brenta 44-46;

Accesso al terreno edificabile sito in Siracusa alla Via Augusta 38;

Accesso al terreno edificabile sito in Siracusa alla Via di Villa Ortisi;

Accesso all'immobile sito in Siracusa alla Via Filisto 93;

Unitamente alla comunicazione di avvio e programmazione delle operazioni peritali, il sottoscritto inoltrava richiesta di produzione in originale della seguente documentazione, da consegnare preferibilmente con qualche giorno di anticipo rispetto al calendario presentato sopra, per consentire l'acquisizione in copia:

Per gli immobili siti in via C. Forlanini 2/D:

- Concessione Edilizia N. 2284 del 1973;
- Autorizzazione di Abitabilità N. 1067/Ig del 1977;
- Eventuali concessioni od autorizzazioni per modifiche presentate dallc
s.r.l. o da suoi danti causa in date successive alle precedenti;
- Planimetrie architettoniche degli immobili.

Per l'immobile sito in Siracusa alla C.da Dammusi:

- Titolo edilizio;
- In assenza del precedente, riferimenti sulla esistenza di pratiche per il rilascio di
titolo edilizio in sanatoria;
- Planimetria architettonica dell'immobile.

Per l'immobile sito in Priolo Gargallo (SR) alla Via Brenta 44-46:

- Licenza Edilizia n. 5/974 del 1974 e s.m.i. del 21/01/75 e 12/02/76;
- Autorizzazione di Abitabilità;
- Eventuali concessioni od autorizzazioni per modifiche presentate dalla
s.r.l. o da suoi danti causa in date successive alle precedenti;
- Planimetria architettonica dell'immobile.

Per gli immobili siti in Siracusa al Viale Tica 160 - 162:

- Concessione Edilizia n. 87/08 e s.m.i. n. 87/10 e 252/10;
- Autorizzazione di Abitabilità N. 39/2011;

- Eventuali concessioni od autorizzazioni per modifiche presentate dalla (s.r.l. o da suoi danti causa in date successive alle precedenti;
- Planimetrie architettoniche degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per gli immobili siti in Siracusa tra la Via Archia e la Via Eumelo:

- Concessione Edilizia C.E. n. 23/09 e s.m.i. n. 251/10 e 214/12;
- Autorizzazione di Abitabilità N. 252/2012;
- Eventuali concessioni od autorizzazioni per modifiche presentate dalla (s.r.l. o da suoi danti causa in date successive alle precedenti;
- Planimetrie architettoniche degli immobili.

Per l'immobile sito in Siracusa alla Via Filisto 93:

- Titolo edilizio;
- In assenza del precedente, riferimenti sulla esistenza di pratiche per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria;
- Planimetria architettonica dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per il lotto di terreno edificabile sito in Siracusa alla C.da Maddalena:

- Piano di Lottizzazione prat. N. 4940/S.

Per il lotto di terreno edificabile sito in Siracusa alla Via Augusta 38:

- Concessione Edilizia C.E. n. 121/09 e s.m.i. n. 74/12;
- Planimetrie architettoniche di progetto.

Per il lotto di terreno edificabile sito in Siracusa alla Via di Villa Ortisi:

- Concessione Edilizia C.E. n. 77/10;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Planimetrie architettoniche di progetto.

Il giorno 31/01/2014 alle ore 16:00, previo appuntamento per le vie brevi, il sottoscritto si recava presso gli uffici siti in Siracusa alla Via Forlanini n. 2/D e dava ivi avvio alle operazioni peritali alla presenza dell'ing. Roberto ROGGIO, amministratore unico e legale rappresentante p.t. della

Facendo seguito alla richiesta di produzione documentale del 28/01/2014, inoltrata dal sottoscritto al Commissario giudiziale avv.

Sergio LEONE, l'ing. ROGGIO forniva:

- Supporto digitale contenente:
 - a) Progetto approvato per l'edificio residenziale sito al Viale Tica 160 - 162;
 - b) Progetto approvato per l'edificio residenziale sito tra la Via Archia 45 e la Via Eumelo 73/E;
 - c) progetto approvato per il comparto di intervento denominato g19b, sito alla C.da Maddalena;
 - d) Progetto approvato per il lotto di terreno sito alla Via Augusta 38;
 - e) Progetto approvato per il comparto di intervento a44 sito alla Via di Villa Ortisi;
- Documentazione catastale ed autorizzazione di abitabilità in copia relativi all'edificio condominiale di Via Forlanini 2/D;
- Documentazione catastale, dichiarazione di abitabilità ed atto di compravendita in copia relativi al magazzino sito in Priolo Gargallo (SR) alla Via Brenta 44 e 46;
- Documentazione catastale, autorizzazione di agibilità e progetto architettonico approvato in copia relativi all'immobile di C.da Dammusi;

- Documentazione catastale ed atto di compravendita in copia relativi alla porzione di fabbricato con annesso terreno di pertinenza edificabile sito alla Via Filisto 93;
- Documentazione catastale, titoli concessori, certificato di agibilità ed atti di compravendita in copia relativi all'edificio residenziale di Viale Tica 162;
- Documentazione catastale, certificato di agibilità, titoli concessori ed atti di compravendita in copia relativi all'edificio residenziale sito tra la Via Archia 45 e la Via Eumelo 73/E;
- Titoli concessori relativi al progetto approvato per la realizzazione di un edificio residenziale sul lotto di terreno edificabile sito in Via Augusta 38;
- Documentazione catastale, certificato di destinazione urbanistica e raccomandata A/R inviata dal Comune di Siracusa alla Soc. Maddalena s.r.l. richiesta documentazione a corredo della pratica edilizia relativa al progetto di attuazione del comparto g19/b;
- Titoli concessori relativi al progetto approvato per la realizzazione di due edifici residenziali all'interno del comparto di intervento a44, sito alla Via di Villa Ortisi.

Il sottoscritto riceveva la suddetta documentazione verificandone, ove possibile, la conformità agli originali in possesso della

Alle ore 17:00 le operazioni peritali, la cui ripresa era già programmata per il successivo 03/02/2014, venivano sospese.

Il giorno 03/02/2014, il sottoscritto si recava nuovamente presso gli uffici siti in Siracusa alla Via Forlanini n. 2/D e riprendeva le operazioni peritali alla presenza del dott. Fabio ROGGIO, delegato dell'ing. Roberto ROGGIO, e del sig. _____ collaboratore del sottoscritto stimatore.

Coadiuvato dal proprio collaboratore e sulla scorta della documentazione catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto esperiva il rilievo metrico e fotografico degli uffici delle _____ al piano terreno dell'edificio condominiale sito alla Via Forlanini 2/D e delle due autorimesse al piano interrato, prendendo appunti su separato foglio. Le operazioni proseguivano quindi presso l'edificio condominiale sito al Viale Tica 160 - 162, dove si aveva accesso alle nove autorimesse al piano interrato ed ai tre uffici siti ai piani primo e secondo, anche in questo caso esperendo rilievo fotografico e verificando la consistenza dei singoli immobili sulla scorta delle planimetrie architettoniche fornite dalla _____ in occasione delle operazioni del 31/01/2014. Dopo avere preso visione anche dell'area esterna di esclusiva pertinenza dell'edificio suddetto, all'interno della quale si trova un posto auto che sarà oggetto di stima nell'ambito del presente procedimento, le operazioni proseguivano presso l'immobile sito alla C.da Dammusi. Quivi, il sottoscritto, coadiuvato dal proprio collaboratore, rilevava metricamente il fabbricato, verificando quanto rappresentato nell'elaborato progettuale originario fornito dalla _____ ed esperiva, altresì, un completo rilievo fotografico dei luoghi. Le operazioni peritali proseguivano presso il lotto di terreno edificabile sito alla C.da Maddalena, che veniva fatto oggetto di rilievo fotografico. In conclusione, il dott.

ROGGIO consentiva di accedere all'autorimessa ed all'appartamento facenti parte dell'edificio condominiale sito tra la Via Archia 45 e la Via Eumelo73/E. Sulla scorta delle planimetrie di progetto, fornite dalle
I sottoscritto ed il proprio collaboratore
eseguivano il rilievo metrico e fotografico dei luoghi. Alle ore 13.00, osservando di avere anticipato le visite programmate per il successivo mercoledì 05/02/2014, sottoscritto sospendeva le operazioni peritali.

Il successivo giorno 05/02/2014, alle ore 9:00, riprendevano le operazioni peritali presso gli uffici siti in Siracusa alla Via Forlanini n. 2/D, alla presenza del dott. Fabio ROGGIO e del sig.

Come da programma, ci spostava in automobile verso il magazzino sito in Priolo Gargallo (SR) alla Via Brenta 44 e 46 e quivi si esperiva il completo rilievo metrico e fotografico, sulla scorta della documentazione catastale reperita presso i Pubblici Uffici, prendendo appunti su separato foglio. Successivamente, si tornava a Siracusa e ci si recava presso il complesso residenziale in costruzione sito alla Via di Villa Ortisi dove, alla presenza continua del dott. ROGGIO, il sottoscritto ed il proprio collaboratore appuntavano, innanzitutto, lo stato di avanzamento dei lavori rilevabili dall'esterno degli edifici. Quindi, l'ispezione veniva approfondita con l'accesso completo all'intero complesso immobiliare, effettuando un rilievo fotografico esaustivo, un rilievo metrico a campione sulla scorta delle planimetrie fornite dalla
. ed annotando il diverso grado di avanzamento dei lavori delle singole unità immobiliari.

Alle ore 12:30 circa le operazioni proseguivano presso l'immobile sito alla Via Filisto 93, che veniva fatto oggetto di rilievo metrico e fotografico dall'esterno, non essendo possibile l'accesso. Alle ore 13:00, ritenendo di avere esaurito le operazioni di rilievo, il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali, riservandosi di accedere nuovamente ai luoghi qualora lo avesse ritenuto indispensabile allo svolgimento del mandato ricevuto.

(Allegato 1).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione II – Descrizione dei beni

4 LOTTO A - IMMOBILI SITI IN SIRACUSA ALLA VIA FORLANINI 2/D



4.1 Dati catastali e confini

Il lotto A si compone di quattro cespiti, censiti nel foglio 29, particella 58, del C.d.F. del Comune di Siracusa ai seguenti subalterni:



1. Immobile ad uso ufficio, censito nel subalterno 24, categoria A/10 (Uffici e studi privati), classe 1, consistenza 3 vani (Allegato 4);
2. Immobile ad uso ufficio, censito nel subalterno 26, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani (Allegato 5);
3. Box auto, censito nel subalterno 88, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 3, consistenza 21 mq (Allegato 6);
4. Box auto, censito nel subalterno 117, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq (Allegato 7).



Le planimetrie catastali degli immobili suddetti, estratte dal sottoscritto contestualmente alle visure, rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali.

4.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dal certificato notarile redatto dal Notaio Alessia DI TRAPANI da Siracusa, i cespiti di cui al Lotto A si appartengono alla in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Saro DI TRAPANI, già Notaio in Siracusa, in data 9 marzo



2001, trascritto il 16 marzo 2001 ai numeri 4257/3453, da potere dei coniugi



4.2.1 *Immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 24*

L'immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 24 è pervenuto all'ing. ROGGIO Roberto sopra indicato detto immobile, in regime di comunione legale con la suddetta in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal medesimo Notaio Saro Di Trapani già di Siracusa in data 28 giugno 1996, trascritto il 2 luglio 1996 ai numeri 10301/8352, da potere c

nuda proprietà e per l'usufrutto; ad

sopra indicata la nuda proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di donazione ricevuto dal dott. Francesco Grasso, già Notaio in Siracusa, in data il agosto 1994, trascritto il 25 agosto 1994 ai numeri 13047/10139, da potere di

i quali se ne riservarono l'usufrutto congiuntamente e con diritto di accrescimento tra di loro. Il sia. risulta deceduto in data

etto immobile pervenne in forza dell'atto di vendita ricevuto dal dott. Annio DE LUCA, già Notaio in Melilli, in data 19 gennaio 1981, trascritto il 5 febbraio 1981 ai numeri 22331/1957, da potere d



4.2.2 *Immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 26*

L'immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 26 è pervenuto all'ing. ROGGIO Roberto sopra indicato, in regime di comunione legale con la suddetta, in forza del decreto di trasferimento emesso dal Giudice del Tribunale di Pescara, Delegato al Fallimento, trascritto il 5 agosto 1991 ai numeri 13269/10578.

4.2.3 *Box auto censito nel subalterno 88*

Il box auto censito nel subalterno 88 è pervenuto all'ing. ROGGIO Roberto sopra indicato, in regime di comunione legale con la suddetta, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Francesco Grasso, già Notaio in Siracusa, in data 17 novembre 1987, trascritto il 23 novembre 1987 ai numeri 17367/13409, da potere di

4.2.4 *Box auto censito nel subalterno 117*

Il box auto censito nel subalterno 117 è pervenuto all'ing. ROGGIO Roberto sopra indicato, in regime di comunione legale con la suddetta, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Francesco Grasso, già Notaio in Siracusa, in data 27 novembre 1991, trascritto il 29 novembre 1991 ai numeri 19229/15282, da potere della società

4.3 **Stato di possesso**

Tutti i cespiti suddetti sono posseduti dall'

4.4 Situazione urbanistica

Come si evince dalla Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1067/lg., rilasciata dal Sindaco del Comune di Siracusa in data 16/02/1977, l'edificio di Via Carlo Forlanini è stato realizzato in conformità al progetto approvato in data 26/05/1973 con Licenza Edilizia N.

2284 in testa «

Nonostante la suddetta Autorizzazione di Abitabilità descriva "[...] PIANO CANTINATO - N. 1 vano non residenziale; PIANO TERRENO - N. 35 vani non residenziali e n. 56 vani accessori [...]" a seguito di puntuale accesso agli atti presso l'Archivio elettronico del XIII Settore del Comune di Siracusa, il sottoscritto ha potuto estrarre copie delle planimetrie approvate dei piani terreno e cantinato, verificando che le stesse descrivono fedelmente lo stato dei luoghi e le destinazioni d'uso rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati (Allegato 9); tuttavia, osservando che l'approvazione dell'elaborato relativo al piano cantinato porta la data del 31/01/1980 e non avendo reperito alcuna altra Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in testa alla ditta per i box auto, il sottoscritto deduce che, con ogni probabilità questi ne sono privi.

La suddetta mancanza potrà essere sanata attraverso la richiesta di rilascio di certificato di abitabilità presso gli Uffici competenti, i cui costi dovranno essere detratti, come si vedrà in seguito, dal valore stimato per il cespite.

4.5 Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione

Il fabbricato è composto da quattro elevazioni fuori terra ed un piano interrato. Presenta una struttura portante di tipo intelaiato in c. a. con solai piani di tipo latero-cementizio.

Le condizioni di manutenzione dei prospetti sono ottime stante la recente realizzazione di lavori di manutenzione condominiale, che hanno interessato oltre ai prospetti, interni ed esterni con relativi balconi, anche la corte interna ed i vani distributivi che portano alle scale condominiali.

4.5.1 *Immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 24*

L'immobile si compone di un vano di ingresso/disimpegno da cui è possibile accedere ai servizi, bagno e ripostiglio, o ai due altri vani adibiti ad uffici (Allegato 3, Foto 2, 3, 4, 5 e 6). Tutti i suddetti ambienti prospettano con finestre a nord-ovest sulla rampa sud di accesso ai locali interrati. Le rifiniture sono coerenti al periodo di fabbricazione dell'edificio, in particolare gli infissi. Quelli interni in legno tamburato, eccezione fatta per la porta d'ingresso e di accesso ad un ufficio, ed esterni monoblocco in legno, con antistante persiana avvolgibile in PVC. Si riscontra inoltre, nelle finestre degli uffici, la presenza di grate in ferro. L'immobile è pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale, a finitura liscia e tinteggiati con idropittura di colore bianco. Solo il bagno presenta un rivestimento murario in piastrelle di ceramica. L'impianti idrico e quello elettrico originale sono realizzati sottotraccia. Si riscontra inoltre la presenza di un impianto integrativo realizzato all'interno di canalette

posate fuori traccia, che ospitano anche l'impianto di trasmissione dati. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento in disuso, composto da elementi radianti; negli ambienti adibiti ad ufficio sono oggi presenti pompe di calore o *fancoil*.

La tabella seguente riassume la consistenza netta e lorda degli ambienti sopra descritti.

Tabella 1

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano ammezzato	Ingresso	9,75	65,54
	Ripostiglio	3,51	
	Bagno	3,42	
	Ufficio 1	21,50	
	Ufficio 2	17,49	
	Sommano	55,67	65,54

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti.

4.5.2 Immobile ad uso ufficio censito nel subalterno 26

L'immobile presenta una conformazione simile al subalterno 24 precedentemente descritto. Si compone di un ingresso, tre vani adibiti ad ufficio, due dei quali preceduti da un disimpegno, un bagno ed un antibagno (Allegato 3, Foto 7, 8, 9, 10, 11 e 12). Anche qui l'impianto di riscaldamento principale è composto da pompe di calore o *fancoil*. Al contempo è presente lo stesso tipo di impianto di riscaldamento, ad elementi radianti, ormai in disuso. Gli impianti idrico ed elettrico, realizzati sotto traccia sono quelli originali, ma anche in questo immobile è presente un impianto, elettrico e di trasmissione dati

integrativo. I serramenti interni sono realizzati in legno precompresso, fatta eccezione per due porte blindate, precisamente quella di accesso all'immobile e quella di accesso ad uno degli uffici. Le aperture esterne, monoblocco in legno, con antistante persiana avvolgibile in PVC e grate esterne in ferro, sono esposte a nord-ovest e situate sopra la seconda rampa di accesso al piano interrato. La pavimentazione risulta uniforme in tutto l'immobile ed è realizzata con mattonelle di ceramica smaltata. I rivestimenti murari interni sono di tipo tradizionale, a finitura liscia e tinteggiati con idropittura di colore bianco, fatta eccezione per il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica.

La tabella seguente riassume la consistenza netta e lorda degli ambienti sopra descritti.

Tabella 2

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano ammezzato	Ingresso	13,61	98,86
	Disimpegno	3,82	
	Antibagno	2,38	
	Bagno	2,60	
	Ufficio 1	17,50	
	Ufficio 2	15,65	
	Ufficio 3	29,25	
	Sommano	84,81	98,86

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti.

4.5.3 Box auto censito nel subalterno 88

L'immobile posto nel piano interrato, è composto da un ambiente unico. Presenta una saracinesca di tipo basculante in acciaio zincato. Le tramezzature che lo individuano

e lo dividono dagli immobili contigui sono realizzate in mattoni in cemento prefabbricati. Il garage risulta parzialmente soppalcato per una superficie di 3,00 x 5,85 m con una altezza utile superiore di 1,67 m, ed inferiore di 2,15 m (Allegato 3, Foto 13 e 14). La tabella seguente riassume la consistenza netta e lorda dell'immobile in questione.

Tabella 3

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano ammezzato	Box Auto	20,47	22,87
	Sommano	20,47	22,87

L'immobile si trova nell'ordinario stato d'uso, in condizioni di manutenzione compatibili con la precipua destinazione d'uso.

4.5.4 Box auto censito nel subalterno 117

L'immobile composto da un unico vano, è situato al piano interrato. Il box auto è diviso dagli immobili contigui mediante una tramezzatura composta da mattoni in cemento prefabbricati. L'accesso, avviene mediante una saracinesca basculante in acciaio zincato (Allegato 3, Foto 15 e 16). La tabella seguente riassume la consistenza netta e lorda dell'immobile in questione.

Tabella 4

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano ammezzato	Box Auto	24,22	27,04
	Sommano	24,22	27,04

L'immobile si trova nell'ordinario stato d'uso, in condizioni di manutenzione compatibili con la precipua destinazione d'uso.

5 LOTTO B - IMMOBILE SITO IN PRIOLO GARGALLO (SR) ALLA VIA BRENTA 44 E 46

5.1 Dati catastali e confini

Il Lotto B si compone di un cespite, censito nel foglio 79, particella 582, subalterno 10, del C.d.F. del Comune di Priolo Gargallo (SR), categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 7, consistenza 117 mq (Allegato 10).

La planimetria catastale dell'immobile suddetto, estratta dal sottoscritto contestualmente alle visure, rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali.

5.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dal certificato notarile redatto dal Notaio Alessia DI TRAPANI da Siracusa, il cespite di cui al Lotto B si appartiene alla forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Saro DI TRAPANI, già Notaio in Siracusa, in data 9 marzo

2001, trascritto il 16 marzo 2001 ai numeri 4257/3453, da potere dei coniug

ill'ing. ROGGIO Roberto sopra indicato detto immobile è pervenuto, in regime di
comunione legale con la suddetta forza dell'atto di compravendita
ricevuto dal medesimo Notaio Saro Di Trapani già di Siracusa, in data 17 giugno 1994,
trascritto il 20 giugno 1994 ai numeri 9898/7638, da potere c

5.3 Stato di possesso

Il cespite suddetto è posseduto dalla c

5.4 Situazione urbanistica

Come si evince dalla Dichiarazione/Certificazione di Abitabilità rilasciata dal
Sindaco del Comune di Melilli in data 11/10/1975, l'edificio sito in San Focà (allora in
territorio comunale di Melilli, oggi in territorio comunale di Priolo Gargallo) Via Salso 19
(angolo Via Brenta) è stato realizzato in conformità al progetto approvato in data
30/03/1974 in testa modificato il 21/01/1975 e,
come si evince dall'atto di compravendita con il quale l'ing. ROGGIO lo acquistò, il
12/02/1976 (Allegato 11); il suddetto certificato cita chiaramente l'esistenza di "[...] due
garagi seminterrati [...]" (Allegato 11).

5.5 Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione

Il fabbricato che ospita l'immobile in questione si sviluppa su quattro elevazioni fuori
terra ed ha struttura portante del tipo intelaiato in c.a., con solai di calpestio e di

copertura del tipo piano in latero-cemento (Allegato 3, Foto 17); il particolare andamento altimetrico comporta che la prima elevazione dell'edificio risulti interrata su tutto il tratto prospiciente la Via Salso mentre risulti progressivamente emergente lungo la Via Brenta, fino ad essere totalmente fuori terra corte interna dell'edificio, dove l'immobile di proprietà della _____ prospetta con un varco carrabile ed una finestra di luce (Allegato 3, Foto 18).

Internamente, il deposito si compone di un grande vano, interamente pavimentato con mattoni in scaglietta di marmo, con altezza interna pari a 2,90 m, molto luminoso, la cui continuità è interrotta unicamente da un pilastro centrale (Allegato 2, Tavola B; Allegato 3, Foto 19, 20 e 21). In corrispondenza dello spigolo sud-est è presente un servizio igienico, le cui pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica smaltata di colore bianco (Allegato 3, Foto 22). A sud, il grande ambiente principale presenta un'appendice, ad esso collegata attraverso un vano porta, accessibile anche dall'esterno mediante un varco carrabile.

L'intero immobile è rifinito alle pareti con intonaco di tipo tradizionale, successivo strato di tonachina ed idropittura di colore bianco.

Il varco carrabile sulla Via Brenta è chiuso da una saracinesca metallica di tipo avvolgibile, mentre quella che chiude il varco sulla corte condominiale è di tipo scorrevole; la finestra di luce sulla via Brenta è dotata di infisso vetrato in acciaio smaltato in colore bianco ed antistante grata metallica; la finestra del bagno è in alluminio anodizzato colore argento mentre la porta interna è di tipo tamburato in legno.

L'impianto elettrico sottotraccia risulta predisposto ma, allo stato, non risultano installati cavi, prese, interruttori ed utilizzatori di alcun genere.

Le condizioni generali dell'immobile sono scadenti; la parete ovest, sottomessa rispetto al piano stradale di Via Salso, è affetta da evidenti fenomeni di umidità di risalita (Allegato 3, Foto 20 e 21), comunque presenti in entità minore in tutto il resto dell'immobile; in corrispondenza della porta di accesso al bagno è altresì rilevabile un importante fenomeno di infiltrazione al soffitto, con ogni probabilità legato a perdite nell'impianto idrico dell'immobile soprastante (Allegato 3, Foto 19).

La seguente tabella riassume la consistenza netta e lorda degli ambienti presentati.

Tabella 5

Destinazione		Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano Terra	Vano 1	97,46	134,89
	Vano 2	15,96	
	Bagno	3,08	
	Sommano	116,50	134,89

6 LOTTO C - IMMOBILE SITO IN SIRACUSA ALLA C.DA DAMMUSI, TRAVERSA CIRCUITO 12

6.1 Dati catastali e confini

Il lotto C si compone di un cespite, censito nel foglio 65, particella 108, subalterno 3, del C.d.F. del Comune di Siracusa, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 4, consistenza 417 mq (Allegato 12).

La planimetria catastale dell'immobile suddetto, estratta dal sottoscritto contestualmente alle visure, non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali:

- Sono rappresentati due locali ufficio al piano terra, aderenti al confine con il magazzino contiguo, che in realtà non esistono (confronta Allegato 2; Tavola C ed Allegato 12);
- Sono rappresentate due grandi vani, destinati a celle (frigorifere) in aderenza al muro perimetrale sud-ovest, anch'esse inesistenti (cfr. allegati);
- È rappresentata una piccola appendice in corrispondenza dello spigolo ovest del fabbricato, non rilevabile sui luoghi (cfr. allegati);
- Non è rappresentato il locale w.c. realizzato in corrispondenza dello spigolo nord del fabbricato (cfr. allegati);
- Non è rappresentato il soppalco che ospita un vano destinato ad ufficio e due vani di sgombero (cfr. allegati);
- Non è rappresentato il portone di accesso al magazzino sul muro perimetrale sud-ovest (cfr. allegati).

Le suddette discrasie potranno essere sanate attraverso la presentazione di nuovo modello DOCFA, i cui costi non sono rilevanti rispetto al valore del cespite.

6.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dal certificato notarile redatto dal Notaio Alessia DI TRAPANI da Siracusa, il cespite di cui al Lotto B si appartiene alla , in forza dell'atto di

compravendita ricevuto dal dott. Francesco GRASSO, già Notaio in Siracusa, in data 28 giugno 2006, trascritto il 5 luglio 2006 ai numeri 10038/18637, da potere della società

con sede in Siracusa. In detto atto si precisa che non fa parte dell'immobile venduto il pozzo di cui alla particella 444 del foglio di mappa 65; alla

sopra indicata detto immobile è pervenuto in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Emanuele PENSAVALLE, già Notaio in Avola, in data 28

ottobre 1999, trascritto il 29 ottobre 1999 ai numeri 14857/10894, da potere della società con sede in Siracusa, e successivo atto di identificazione catastale

ricevuto dal dott. Francesco GRASSO, già Notaio in Siracusa, in data 11 aprile 2006, trascritto il 4 maggio 2006 ai numeri 12748/6607; alla suddetta società

detto immobile pervenne in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Saro DI TRAPANI, già Notaio in Siracusa, in data 28 gennaio 1991, trascritto il 30 gennaio 1991 ai numeri 2738/2362, da potere della società con sede in

Siracusa.

6.3 Stato di possesso

Il cespite suddetto è posseduto dalla

6.4 Situazione urbanistica

Come si evince dalla Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Siracusa, prot. N. 63151 del 18/09/2000, l'edificio sito in Siracusa, C.da Dammusi, Traversa Circuito n. 12, "[...] costituito da n. 1 deposito ufficio di n. 1 accessorio (deposito), n. 2 vani non residenziali a piano terreno; da n. 1 vano utile (ufficio) di n. 2 accessori vani non

residenziali a piano ammezzato [...]” è stato realizzato in conformità al progetto approvato in data 03/10/1969 con Licenza Edilizia N. 1434 e Concessione Edilizia N. 53/2000 del 28/04/2000 (Allegato 13).



6.5 Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione

Il magazzino *de quo* è edificato in contiguità ad un altro fabbricato omologo, avente la medesima conformazione planimetrica ma caratterizzato da una porzione sud-ovest avente quota pari a quasi il doppio (Allegato 3, Foto 23); esso è dotato di un'area esterna di pertinenza estesa circa 1.900,00 mq, utilizzata per lo stoccaggio dei mezzi d'opera e delle attrezzature non deperibili della (Allegato 3, Foto 24).



Le strutture portanti sono del tipo intelaiato in c.a. ed il tamponamento in muratura realizzata con blocchi calcarei squadriati legati con malta bastarda. La copertura è del tipo a botte ribassata con impalcato costituita da lastre prefabbricate in c.a. poggiate su archi prefabbricati in c.a. dotati di catene in acciaio per contrastare l'azione spingente (Allegato 3, Foto 25).



Il deposito è accessibile attraverso due varchi carrabili, rispettivamente sui prospetti nord-est e sud-ovest, chiusi da portoni in acciaio (Allegato 3, Foto 26).

Come anticipato, al piano terreno, in corrispondenza dello spigolo nord del fabbricato è allocato un locale w.c., dotato di antibagno (Allegato 3, Foto 27).

Le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco tradizionale; all'interno, in corrispondenza dell'impluvio tra la copertura a botte del fabbricato in oggetto e quello



contiguo, si rilevano ingenti fenomeni di degrado dovuti all'infiltrazione di acque meteoriche.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia.

Probabilmente in occasione dei lavori autorizzati con C.E. N. 53/2000, è stato realizzato un soppalco lungo il fronte sud-ovest, accessibile attraverso una scala in acciaio; sul piano soppalcato così ricavato trovano posto un ufficio e due locali di sgombero, probabilmente utilizzati come archivio, tra loro divisi da una tramezzatura in laterizi forati, rifinita con intonaco tradizionale, tonachina ed idropittura bianca, prospicienti sul vano sottostante e sull'area di pertinenza esterna attraverso grandi superfici vetrate (Allegato 3, Foto 28, 29 e 30); gli impianti elettrici all'interno dei suddetti locali sono del tipo sottotraccia.

I locali suddetti sono dotati di impianti di riscaldamento o raffrescamento del tipo "a pompa di calore".

L'area esterna di pertinenza è totalmente recintata con muri perimetrali in muratura di 1,00 m di altezza e sopramessa ringhiera metallica per ulteriore 1,00 m.

In aderenza al confine nord-ovest si trova un piccolo fabbricato destinato a servizi igienici, non riportato sul progetto approvato con C.E. N. 53/2000, al quale è attualmente addossato un piccolo prefabbricato di cantiere (elemento di nessun rilievo urbanistico, posto che la per l'attività svolta, ne possiederà più d'uno, Allegato 3, Foto 31 e 32).

I prospetti esterni si presentano in discrete condizioni di manutenzione: gli intonaci non denotano i classici fenomeni di degrado dovuti all'umidità di risalita né lesioni strutturali di particolare entità.

Gli infissi interni ed esterni sono generalmente in sufficienti condizioni di manutenzione, così come i pavimenti ed i rivestimenti interni dei locali realizzati nel soppalco.

La tabella seguente riassume la consistenza netta e lorda dell'immobile sopra descritto.

7 LOTTO D - PORZIONE DI FABBRICATO CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA

EDIFICABILE SITO IN SIRACUSA ALLA VIA FILISTO 93

7.1 Dati catastali e confini

Il lotto D si compone dei seguenti due cespiti, censiti nel foglio 34 del C.d.F. del Comune di Siracusa:

1. Appartamento, al piano terreno, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 34, p.lla 1079, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 5,5 vani (Allegato 14);
2. Lotto di terreno, censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 34, p.lla 1218, qualità mandorleto, classe 3, esteso are 9 ca 40 (Allegato 15).

Il sottoscritto, non avendo avuto modo di accedere all'interno dell'appartamento in occasione delle operazioni peritali svolte, non può confermare se la planimetria catastale, estratta contestualmente alla visura, rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi; per quanto concerne il lotto di terreno, nonostante il confine est risulti nascosto dalla folta

vegetazione, il sottoscritto ha verificato che l'andamento del muro di confine è compatibile con quello descritto nell'estratto di mappa catastale.

Tabella 6

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano Terra	deposito	362,02	392,04
	antibagno	2,42	
	w.c.1	1,90	
	w.c.2	2,11	8,71
	w.c.3	2,11	
	Sommano	370,55	400,75
Piano soppalco	Ufficio 1	23,01	77,50
	disimpegno	6,50	
	Vano di sgombero 1	30,09	
	Vano di sgombero 2	16,08	
	Sommano	75,68	77,50
Pertinenze	area esterna	1519,00	1519,00
	Sommano	1519,00	1519,00

7.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dal certificato notarile redatto dal Notaio Alessia DI TRAPANI da Siracusa, i cespiti di cui al Lotto A si appartengono alla _____ a forza dell'atto di compravendita ricevuto dalla dott.ssa Rossana CALVANICO, Notaio in Palazzolo Acreide, in data 26 marzo 2007, trascritto il 5 aprile 2007 ai numeri 9178/5933, da potere de _____, con sede in Siracusa; al suddetto ENTE l'immobile è pervenuto in forza di successione testamentaria dc _____

nata a l giusta testamento pubblicato
con verbale ricevuto dal dott. Antonino PANTANO, già Notaio in Siracusa, in data 31
ottobre 1991, trascritto il 30 aprile 1992 ai numeri 7946/6302 e successivo atto di
accettazione di legato ricevuto dal dott. Francesco GRASSO, già Notaio in Siracusa, in
data 9 ottobre 1996, trascritto il 23 ottobre 1996 ai numeri 15909/12918.

7.3 Stato di possesso

Tutti i cespiti suddetti sono posseduti dalla

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto concerne la regolarità urbanistica del fabbricato, come si evince dal
già citato atto di compravendita ricevuto dalla dott.ssa Rossana CALVANICO, Notaio in
Palazzolo Acreide, in data 26 marzo 2007, “[...] la parte venditrice resa edotta e
consapevole della responsabilità penale connessa alle dichiarazioni false o reticenti,
dichiara che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data
anteriore al 1° settembre 1967”.

Per quanto concerne la vocazione edificatoria dell'intero cespite, con nota del
11/02/2014, il sottoscritto chiedeva al XIII Settore – Urbanistica ed Edilizia Privata – del
Comune di Siracusa il rilascio in copia di Certificati di Destinazione Urbanistica per tutte le
particelle della proprietà sita in Siracusa alla Via Filisto 93; l'Ufficio esitava la superiore
richiesta rilasciando C.D.U. in data 13/02/2014 (Allegato 16) dal quale si evince che il
fabbricato ed il lotto di terreno di pertinenza ricadono, in zona omogenea B3.2 del
vigente P.R.G., denominata “Tessuto edificato denso”.

Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti.

I parametri urbanistici cui dovranno sottostare i nuovi interventi di iniziativa pubblica o privata sono:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,76 mq/mq;
- altezza massima ammessa: 16,80 m.

7.5 Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione

Come anticipato, il sottoscritto non ha avuto accesso all'appartamento ma ha potuto soltanto ispezionare il lotto di pertinenza censito nella particella 1218 (Allegato 3, Foto 33 e 34).

Il fabbricato ha struttura portante in muratura copertura piana di tipo latero-cementizio; gli intonaci esterni sono di tipo tradizionale, rifiniti con tonachina colorata, il cui stato di manutenzione è compatibile con una datazione di circa 50 anni; i marcapiani che separano i prospetti di piano terreno dal parapetto della copertura a terrazza sono affetti da fenomeni di annerimento a causa della formazione di muffe (Allegato 3, Foto 35 e 36); gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in acciaio zincato preverniciato, dotati di antistante persiana avvolgibile in PVC di colore rosso. Il portoncino di accesso

originario in legno massello è stato raddoppiato da un portoncino vetrato in alluminio anodizzato color oro, probabilmente per migliorarne la tenuta agli spifferi d'aria.

La conformazione delle aperture esterne rappresentate nella planimetria catastale è risultata compatibile con quanto rilevabile dall'esterno dell'edificio, pertanto, la disposizione interna dell'appartamento dovrebbe prevedere un piccolo ingresso, soggiorno (ad est) e cucina (ad ovest), disimpegno che immette nella zona notte, costituita da un bagno e tre camere da letto, due delle quali hanno forma piuttosto irregolare (Allegato 2, Tavola D). anteriormente (nord) l'appartamento gode di un ampio marciapiede perimetrale che potrebbe essere assimilato ad una veranda a livello; posteriormente, è presente una scala che immette su un piccolo giardino, il cui pianerottolo di accesso potrebbe anch'esso essere assimilato ad una pertinenza a livello dell'appartamento.

La tabella seguente riassume la probabile consistenza degli ambienti sopra presentati.

Tabella 7

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano Terra	ingresso	4,66	102,80
	soggiorno	17,87	
	cucina	9,00	
	disimpegno	5,41	
	bagno	6,85	
	camera 1	15,01	
	camera 2	6,44	
	camera 3	18,57	
	Sommano	83,80	102,80
Pertinenze	veranda anteriore	17,59	17,59
	area esterna di esclusiva pertinenza	57,43	57,43
	Sommano	75,02	75,02

8 LOTTO E - IMMOBILI SITI IN SIRACUSA AL VIALE TICA 160 - 162

8.1 Dati catastali e confini

Il lotto E si compone di tredici cespiti, censiti nel foglio 33, particella 2792, del C.d.F. del Comune di Siracusa ai seguenti subalterni:

1. Posto auto, censito nel subalterno 10, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 1, consistenza 15 mq (Allegato 17);
2. Box auto, censito nel subalterno 24, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq (Allegato 18);
3. Box auto, censito nel subalterno 29, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq (Allegato 19);

4. Box auto, censito nel subalterno 30, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq
(Allegato 20);

5. Box auto, censito nel subalterno 32, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq
(Allegato 21);

6. Box auto, censito nel subalterno 34, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq
(Allegato 22);

7. Box auto, censito nel subalterno 36, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq
(Allegato 23);

8. Box auto, censito nel subalterno 39, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq
(Allegato 24);

9. Box auto, censito nel subalterno 40, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq
(Allegato 25);

10. Box auto, censito nel subalterno 41, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq
(Allegato 26);

11. Ufficio, censito nel subalterno 48, categoria A/10 (Uffici e studi privati), classe 2,
consistenza 4 vani (Allegato 27);

12. Ufficio, censito nel subalterno 49, categoria A/10 (Uffici e studi privati), classe 2,
consistenza 4 vani (Allegato 28);

13. Ufficio, censito nel subalterno 53, categoria A/10 (Uffici e studi privati), classe 2,
consistenza 4 vani (Allegato 29).

Le planimetrie catastali degli immobili suddetti, estratte dal sottoscritto contestualmente alle visure, rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali.



8.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dal certificato notarile redatto dal Notaio Alessia DI TRAPANI da Siracusa, lc acquistò gli immobili che insistevano sull'attuale area di sedime del complesso immobiliare di Viale Tica in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Nicola GUARINO, Notaio in Pachino, in data 29 ottobre 2007, trascritto il 2 novembre 2007 ai numeri 26254/16686, da potere

detti immobili erano pervenuti in parte in forza di successione legittima da

4, trascritta il 25 maggio 1979 ai numeri 8843/7498 e in parte in forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Siracusa in data 23 novembre 2004, repertorio 2162/2004, trascritta il 13 luglio 2005 ai numeri 17537/10122 e successiva rettifica del 23 novembre 2004, trascritta il 13 ottobre 2005 ai numeri 25404/14101, in danno di

ova il



essione n. 2 - vol.

288, trascritta il 21 agosto 1980 ai numeri 12942/1160.

8.3 Stato di possesso

Tutti i cespiti suddetti sono posseduti dall

8.4 Situazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di Agibilità n. 39/2011, rilasciata dal Dirigente del XIII Settore del Comune di Siracusa in data 30/03/2011, l'edificio del Viale Tica 160 (int. 1-10), 160/A, 160/B, 160/C (int. 1-3) e 162 (int. 1-23) è stato realizzato in conformità ai progetti approvati con Concessione Edilizia n. 87 del 09/04/2008 e succ. C.E. N. 87 del 07/04/2010 e C.E. N. 255 del 29/09/2010.

In virtù del suddetto Certificato, è attestata l'agibilità di: "PIANO SEMINTERRATO: GARAGES N. 22 [...] FABBRICATO DIREZIONALE: [...] UFFICI N. 3 [...]" (Allegato 30).

8.5 Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione

8.5.1 Generalità

Il complesso edilizio si compone di due corpi di fabbrica contigui: uno ad uso commerciale e direzionale, prospiciente la pubblica via, uno destinato ad uso

residenziale, nella porzione interna del lotto, dotato di un'aria di pertinenza il cui accesso avviene dal civico 160; all'interno della suddetta area sono stati ricavati ed evidenziati posti auto, uno dei quali è nelle disponibilità della sarà oggetto di stima nella presente (Allegato 3, Foto 38).

Il corpo di fabbrica che ospita gli immobili in questione, si compone di tre elevazioni fuori terra e di un piano seminterrato, il cui accesso avviene da una rampa, al civico 162 di Viale Tica. La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. con solai di calpestio e di copertura prefabbricati (Allegato 2, Tavole E.1, E.2, E.3 ed E.4; Allegato 3, Foto 37).

I prospetti sud-ovest del fabbricato sono caratterizzati da un rivestimento murale in lamiera preverniciata, che ricopre il terzo piano, svolgendo parzialmente la funzione di pensilina sia per l'immobile sito al piano terzo che quelli posti al piano inferiore (Allegato 3, Foto 39). Il vano scala di esclusiva pertinenza degli immobili direzionali, locato al civico 160/C di Viale Tica, è caratterizzato da un portone di accesso vetrato in alluminio preverniciato. I pianerottoli e le scale sono rivestiti in granito e risulta installato l'ascensore. Il fabbricato dispone inoltre di una copertura piana a cui è possibile accedere solo per manutenzioni tramite botola.

8.5.2 Box auto censiti nei subalterni 24, 29, 30, 32, 34, 36, 39, 40 e 41

I cespiti in questione, situati nel piano seminterrato, sono disposti a destra ed a sinistra dell'area di transito e manovra condivisa (Allegato 2, Tavola E.1; Allegato 3, Foto 40); l'accesso degli autoveicoli e delle persone è controllato sia a livello stradale, dove a

monte della rampa è installato un cancello a due ante, che a livello di piano seminterrato, dove si trova un secondo cancello ad un'anta ed un portoncino pedonale. Tutti i box auto sono dotati di una saracinesca basculante in acciaio zincato preverniciato predisposta per l'automazione, dotate di sopraluce protetto da una grata in acciaio, per l'aerazione. Le tramezzature che li individuano e li dividono dagli immobili contigui sono realizzate in mattoni in cemento prefabbricati. Si riscontra inoltre che nei box auto sub. 24 e 29, sono presenti due finestre di luce esposte a nord, prospicienti l'area condominiale (Allegato 3, Foto 41-48).

Tabella 8 – posto, sub. 10

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano terreno	Box Auto	15,00	15,00
	Sommano	15,00	15,00

Data la loro recente realizzazione ed in considerazione del fatto che i suddetti immobili non sono mai stati utilizzati, gli stessi si presentano in perfette condizioni di manutenzione.

Tabella 9 – Box auto, sub. 29, 30, 32, 34, 36, 39, 40 e 41

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano seminterrato	Box auto, sub. 24	20,65	24,00
	Sommano	20,65	24,00
	Box auto, sub. 29	18,62	22,34
	Sommano	18,62	22,34
	Box auto, sub. 30	19,55	23,33
	Sommano	19,55	23,33
	Box auto, sub. 32	35,85	40,73
	Sommano	35,85	40,73
	Box auto, sub. 34	36,02	40,21
	Sommano	36,02	40,21
	Box auto, sub. 36	19,13	22,46
	Sommano	19,13	22,46
	Box auto, sub. 39	21,04	24,26
	Sommano	21,04	24,26
	Box auto, sub. 40	19,00	22,39
	Sommano	19,00	22,39
	Box auto, sub. 41	18,43	21,81
	Sommano	18,43	21,81

8.5.3 Immobili ad uso ufficio censiti nei subalterni 48, 49 e 53

Gli immobili sono composti da un unico ambiente privo di partizioni murarie interne, fatta eccezione per i vani dei servizi, composti da un bagno ed un antibagno, dotati di piloccia, lavabo, wc, bidet e doccia (Allegato 2, Tavole E.2, E.3 ed E.4; Allegato 3, Foto 50, 51, 53, 54 e 57). Tutti gli uffici sono caratterizzati da ampie aperture: l'ufficio al secondo piano, censito nel sub. 48 è esposto ad ovest ed a sud (Allegato 2, Tavola E.2; Allegato 3, Foto 49); l'ufficio al secondo piano, censito nel sub. 48 è esposto ad est ed a sud (Allegato 2, Tavola E.3; Allegato 3, Foto 52); l'ufficio al terzo piano, censito al sub. 53, esposto ad ovest, a sud e ad est sud (Allegato 2, Tavola E.4; Allegato 3, Foto 55 e 56). Tutti e tre gli immobili godono di un'ottima luminosità. I serramenti esterni sono realizzati in

alluminio preverniciato di colore bianco, le porte-finestre sono tutte del tipo scorrevole. Gli infissi interni risultano essere di due tipologie; serramento blindato per la porta di accesso agli immobili e con telaio a scomparsa tipo *scigno* in legno tamburato preverniciato bianco per gli ambienti di servizio.

Sono installati controsoffitti con struttura metallica preverniciata di colore bianco e pannelli in fibra minerale. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ai boiler installati nei locali servizi.

Si rileva, altresì, la predisposizione di tutte le linee necessarie per una successiva installazione degli impianti per il trattamento dell'aria. Gli immobili dispongono di ampie terrazze a livello di esclusiva pertinenza, pavimentate con mattonelle in grès porcellanato e delimitate da un parapetto in acciaio zincato verniciato bianco. La pavimentazione interna degli immobili è realizzata in grès porcellanato, sia nell'ambiente ufficio che nei vani di servizio, dove è presente anche un rivestimento murale in ceramica smaltata.

La finitura muraria degli immobili in questione è realizzata con intonaci di tipo tradizionale, a finitura liscia e tinteggiati con idropittura di colore bianco.

Le tabelle seguenti riassumono la consistenza netta e lorda degli immobili.

Data la loro recente realizzazione ed in considerazione del fatto che i suddetti immobili non sono mai stati utilizzati, gli stessi si presentano in perfette condizioni di manutenzione.

Tabella 10 – Immobile ad uso ufficio, sub. 48

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano secondo	Zona uffici	70,70	88,85
	Antibagno	2,37	
	Bagno	4,51	
	Sommano	77,58	88,85
pertinenze	Terrazza 1	115,25	115,25
	Sommano	115,25	115,25

Tabella 11 - Immobile ad uso ufficio, sub. 49

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano secondo	Zona uffici	85,66	105,48
	Antibagno	3,25	
	Bagno	3,93	
	Sommano	92,84	105,48
pertinenze	Terrazza 1	94,96	94,96
	Sommano	94,96	94,96

Tabella 12 – Immobile ad uso ufficio, sub. 53

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano secondo	Zona uffici	97,25	
	Antibagno	2,81	117,07
	Bagno	3,29	
	Sommano	103,35	117,07
perfinenze	Terrazza 1	71,23	71,23
	Terrazza 2	43,12	43,12
	Sommano	114,35	114,35

9 LOTTO F - IMMOBILI SITI IN SIRACUSA TRA LA VIA ARCHIA 45 E LA VIA EUMELO 73/E

9.1 Dati catastali e confini

Il lotto D si compone di due cespiti, censiti nel foglio 45, particella 1427, del C.d.F. del Comune di Siracusa ai seguenti subalterni:

1. Appartamento, censito nel subalterno 28, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 2, consistenza 4 vani (Allegato 31);
2. Box auto, censito nel subalterno 11, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 4, consistenza 22 mq (Allegato 32).

Le planimetrie catastali degli immobili suddetti, estratte dal sottoscritto contestualmente alle visure, rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali.

9.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dal certificato notarile redatto dal Notaio Alessia DI TRAPANI da Siracusa, la _____ acquistò gli immobili che insistevano sull'attuale area di sedime dell'edificio condominiale tra la Via Archia e la Via Eumelo in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Francesco GRASSO, già Notaio in Siracusa, in data 24 ottobre 2005, trascritto il 27 ottobre 2005 ai numeri 26992/15091, da potere dei coniugi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

_____ detti immobili sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Giovanni BATTISTA, Notaio in Noto, in data 28 aprile 1995, trascritto il 23 maggio 1995 ai numeri 7452/5543, da potere di _____

denominata, per brevità, _____, con sede in Torino;

_____ detti immobili pervennero in forza del combinato disposto di cui all'atto di fusione per incorporazione ricevuto dal dott. Placido ASTORE, Notaio in Torino, in data 27 luglio 1994, tra _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

_____ con sede in Roma, trascritto il 20 agosto 1994 ai numeri 12962/10073 e di cui all'atto di devoluzione ricevuto dal dott. Mario LUPI, Notaio in Roma, in data 14 marzo 1994, trascritto il giorno 8 aprile 1994 ai numeri 5308/4008, da potere di _____

_____ successiva rettifica del 9 dicembre 1994, trascritta il 7 gennaio 1995 ai numeri 222/157.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.3 Stato di possesso

I cespiti suddetti sono posseduti dall

9.4 Situazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di Agibilità n. 252/2012, rilasciata dal Dirigente del XIII

Settore del Comune di Siracusa in data 24/10/2012, l'edificio "[...] sito in Siracusa Via Archia n. 45 (int. da 1 a 12), oltre a n. 9 vani non residenziali (box auto) in Via Archia nn. 43 - 43/A - 43/B e Via Eumelo n. 73/D e n. 73/E (int. da 1 a 5) [...]" è stato realizzato in conformità ai progetti approvati con Concessioni Edilizie n. 23 del 27/01/2009, n. 251 del 29/09/2010 e n. 214 del 13/07/2012.

In virtù del suddetto Certificato, è attestata l'agibilità di: "PIANO TERRA: [...] VANI NO RESIDENZIALI (Box auto) N. 9 [...] PIANI 1° - 2° - 3° - 4°: APPARTAMENTI N. 12 [...]" (Allegato 33).

9.5 Consistenza, caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione

9.5.1 Generalità

Il complesso edilizio si compone di un unico corpo di fabbrica destinato ad uso residenziale caratterizzato da quattro elevazioni fuori terra, tre destinate ad abitazioni ed una, al piano terra, per i box auto. Gli accessi pedonali all'immobile sono disposti su Via Archia civico 45 e su Via Eumelo civico 73/C; quello carrabile esclusivamente su Via Eumelo civico 73/C. (Allegato 3, Foto 58). La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. con solai di calpestio e di copertura di tipo piano in laterocemento.

9.5.2 Appartamento di cui al subalterno 28

L'appartamento si trova al piano terzo dello stabile e si compone di quattro ambienti: soggiorno-sala da pranzo, cucina, bagno e camera da letto (questi ultimi sono preceduti da un disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte, Allegato 2, Tavola F; Allegato 3, Foto 59-63). Le aperture sono tutte esposte a sud-ovest e tutte prospicienti il balcone con affaccio sul cortile interno. I serramenti esterni sono in legno e PVC e sono dotati di antistanti persiane avvolgibili automatizzate. Gli infissi interni sono in legno lamellare preverniciato, alcuni dei quali montati su telai a scomparsa tipo *scrigno*; la porta di ingresso è del tipo blindato. L'appartamento è interamente pavimentato con mattonelle in grès porcellanato. Le superfici murarie dell'immobile sono intonacate a finitura liscia e tinteggiate con idropittura bianca; in cucina è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata, mentre nel bagno le pareti sono rivestite con mattonelle in grès porcellanato. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia; sono già installati sia l'impianto di riscaldamento ad elementi radianti che l'impianto di trattamento mediante pompe di calore.

La tabella seguente riassume la consistenza netta e lorda dell'immobile sopra descritto.

Tabella 13 – Immobile ad uso residenziale, sub 28

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano terzo	Soggiorno - sala da pranzo	20,68	55,49
	Cucina	4,96	
	Camera da letto	14,60	
	Disimpegno	2,38	
	Bagno	4,10	
	Sommano	46,72	55,49
perfinenze	Balcone	14,51	14,51
	Sommano	14,51	14,51

Data la recente realizzazione dell'edificio condominiale ed in considerazione del fatto che il suddetto immobile non è mai stato utilizzato, esso si presenta in perfette condizioni di manutenzione.

9.5.3 Box auto subalterno 11

Il box auto in questione si affaccia su un'area di pertinenza condominiale, accessibile dalla pubblica via attraverso un varco chiuso da un cancello a due ante in acciaio e lamiera zincata traforata. L'immobile è dotato di una saracinesca basculante automatizzata in acciaio zincato preverniciato. Le tramezzature che lo individuano e lo dividono dagli immobili contigui sono realizzate in mattoni in cemento prefabbricati. Le

pareti presentano finitura liscia e tinteggiatura con idropittura bianca (Allegato 2, tavola F; Allegato 3, Foto 64).

La tabella seguente riassume la consistenza netta e lorda dell'immobile.

Tabella 14 – Box auto, sub 11

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano seminterrato	Box Auto	22,02	25,64
	Sommano	22,02	25,64

Data la recente realizzazione dell'edificio condominiale ed in considerazione del fatto che il suddetto immobile non è mai stato utilizzato, esso si presenta in perfette condizioni di manutenzione.

10 LOTTO G - TERRENO EDIFICABILE SITO IN SIRACUSA ALLA VIA AUGUSTA 38

10.1 Dati catastali e confini

Il lotto G si compone di un terreno edificabile, risultante dalla demolizione di un fabbricato già censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 30, p.lla 71, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, insistente sulla particella censita al C.d.T. nel foglio 30, p.lla 71, ente urbano (Allegato 34).

La planimetria catastale dell'immobile suddetto non avrebbe più alcun riferimento con la situazione di fatto, motivo per cui il sottoscritto ha allegato uno stralcio di mappa

catastale rappresentante il fabbricato demolito all'interno del lotto di pertinenza, lo stesso ispezionato nel corso delle operazioni peritali.

10.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dal certificato notarile redatto dal Notaio Alessia DI TRAPANI da Siracusa, il cespite di cui al Lotto G si appartiene alla forza dell'atto di compravendita ricevuto dal medesimo Notaio in data 15 ottobre 2008, trascritto il 21 ottobre 2008 ai numeri 24657/16257, da potere

indicati detto immobile è pervenuto per 1/8 (un ottavo) indiviso ciascuno in forza di successione legittima da

giusta denuncia di successione n. 432 - vol. 365, trascritta il 27 novembre 2004 ai numeri 28707/18143 (accettazione tacita di eredità trascritta il 21 ottobre 2006 ai numeri 24655/16255), e per 1/8 (un ottavo) indiviso ciascuno in forza di successione legittima da

giusta denuncia di successione n. 68 - vol. 384 del 18 maggio 2005 (accettazione tacita di eredità trascritta il 21 ottobre 2008 ai numeri 24656/16256); ai suddetti il terreno sul quale l'immobile in oggetto è stato realizzato pervenne in parte in forza dell'atto di vendita ricevuto dal dott. Girolamo INSENGA, già Notaio in Siracusa, in data 31 dicembre 1949, trascritto il 10 gennaio 1950 ai

numeri 500/471, da potere c

ed in parte in forza dell'atto di

vendita ricevuto dal medesimo Notaio Girolamo INSENGA già di Siracusa in data 17 aprile

1952, trascritto il 24 aprile 1952 ai numeri 7415/6762, da potere d



10.3 Stato di possesso

Il cespite suddetto è posseduto dall

10.4 Situazione urbanistica



Il lotto di terreno ricade in zona omogenea B4b del vigente P.R.G., denominata
"Tessuto edificato a media densità di tipo b" (Allegato 3, Foto 65).

Si tratta del tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere. Per tale tessuto, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluriplano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.



I parametri urbanistici cui dovranno sottostare i nuovi interventi di iniziativa pubblica o privata sono:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,76 mq/mq;
- altezza massima ammessa: 16,80 m.



In data 14/05/2008 i sigg.ri

facevano istanza al XIII Settore del Comune di Siracusa per il rilascio di Concessione Edilizia per la realizzazione di un edificio residenziale, previa demolizione della preesistenza; l'istanza veniva esitata in data 28/05/2009 con il rilascio della C.E. N. 121/09 (Allegato 35).

In data 22/06/2010 lo stesso comunicava che i lavori assentiti con C.E. 121/09 erano iniziati in data 27/05/2010.

Con lettera del 07/11/2008 il XII Settore del Comune di Siracusa comunicava alla CO.GEN. s.r.l., oltre ad un elenco di documentazione integrativa da produrre ai fini del rilascio della C.E. N. 121/09, anche l'ammontare dei pagamenti da effettuare in unica soluzione o mediante rateizzazione (Allegato 36).

In data 20/10/2011 lo stesso faceva istanza per il rilascio di Concessione Edilizia per il progetto di variante in corso d'opera ai lavori assentiti con C.E. N. 121/09; l'istanza veniva esitata in data 07/03/2012 con il rilascio della C.E. N. 074/12 (Allegato 37).

A partire dal 28/05/2009, lo stesso ha provveduto a versare le rate secondo lo schema riportato nella tabella seguente, redatta sulla base delle ricevute di versamento fornite dalla stessa Società (Allegato 38).

Tabella 15

Oneri di urbanizzazione		
rata	pagata	importo
n.	il	
1	28/05/2009	€ 5.039,74
2	10/11/2009	€ 4.006,83
3	03/06/2010	€ 4.006,30
4	07/01/2011	€ 4.006,30
5	27/05/2011	€ 4.006,30
SOMMANO		€ 21.065,47

Tabella 16

Contributo sul costo di costruzione		
rata	pagata	importo
n.	il	
1	25/01/2010	€ 12.104,54
2	03/06/2010	€ 12.104,54
3	compensata	€ 6.052,27
SOMMANO		€ 30.261,35

Tabella 17

Monetizzazione di aree per servizi		
rata	pagata	importo
n.	il	
1	28/05/2009	€ 13.947,84
SOMMANO		€ 13.947,84

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella 18

Diritti e varie			
-	pagata		importo
n.	il		
Diritti di segreteria	28/05/2009	€	258,23
Tassa esame progetto	28/05/2009	€	426,00
Trascrizione C.E.	28/05/2009	€	262,00
SOMMANO			€ 946,23

Con la successiva lettera del 24/01/2011, il XIII Settore del Comune di Siracusa rappresentava alla [...] dal conteggio inerente il contributo sul costo di costruzione per le opere in variante è scaturita una eccedenza sul costo di costruzione a Vs. favore di € 10.147,77, per cui verrà operata una differenza tra la terza rata del costo di costruzione di cui alla C.E. n. 121/09 ancora a debito e la eccedenza a Vs. favore per cui la Ditta richiedente da diritto a un rimborso sul contributo sul costo di costruzione di € 4.095,50." (Allegato 39).

In definitiva, gli oneri di cui alla lettera del 07/11/2008 sono stati assolti completamente dalla che, viepiù, vanta un credito di € 4.095,50 nei confronti del Comune di Siracusa.

Infine, il sottoscritto rileva che sono spirati i termini per la decadenza della Concessione Edilizia 074/12 ai sensi dell'Art. 37 comma b) del vigente Regolamento Edilizio.

la possibilità di chiedere il rinnovo della Concessione Edilizia; la monetizzazione di aree per servizi e gli oneri di urbanizzazione dovranno essere ricalcolati

in base alle tariffe vigenti all'atto del rinnovo e, pertanto, quanto già pagato dovrà essere oggetto di integrazione; il contributo sul costo di costruzione dovrà essere aggiornato in base agli indici ISTAT e, analogamente, quanto già pagato dovrà essere oggetto di integrazione.

Si stima che potrebbero essere necessari i seguenti conguagli:

- | | |
|--|--------------------|
| - Oneri di urbanizzazione: | € 57.000,00 circa; |
| - Contributo sul costo di costruzione: | € 3.000,00 circa; |
| - Monetizzazione di aree per servizi: | € 90.000,00 circa; |

per un conguaglio totale di € 150.000,00 circa.

10.5 Consistenza e caratteristiche costruttive in progetto

Il progetto approvato in variante con C.E. 074/12 prevede la demolizione dell'edificio esistente, già censito nella particella 71 del foglio 30, e la realizzazione di un edificio residenziale con struttura portante del tipo intelaiato in c.a., composto di tre elevazioni fuori terra. Come mostrato nella copia fornita al sottoscritto dalla al piano terreno saranno ricavati n. 2 box auto ed un appartamento, avente superficie utile pari a circa 70 mq; al piano primo saranno ricavati tre appartamenti, due dei quali avranno superficie utile pari a circa 87 mq, mentre il terzo sarà esteso circa 68 mq; infine, al terzo ed ultimo piano, saranno realizzati due appartamenti aventi superficie netta pari a circa 90 mq ciascuno (Allegato 40).

11 LOTTO H - TERRENO SITO IN SIRACUSA ALLA C.DA MADDALENA

11.1 Premessa

La Società _____ con sede in Siracusa nella Via C. Forlanini n. 2/D, _____
partita I.V.A. e codice fiscale (_____) ha un capitale sociale di € 118.000,00 e svolge
l'attività di "costruzione di edifici", secondo quanto risulta dal Registro delle Imprese.

Come emerge dalla relazione ex Art. 161, 3° comma L.F. redatta dal dott. Giuseppe
BURGIO, n.q. di professionista incaricato dalla _____ partecipazione della
suddetta Proponente nella Società _____ è stata iscritta in contabilità, al costo
di acquisto pari ad € 1.174.000,00, equivalente al 92,40% del capitale; considerato che il
patrimonio sociale della Socie _____ è quasi interamente costituito dal lotto
di terreno censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 124, p.lle 351 e 359, iscritto in
bilancio per il valore contabile di € 490.820,00 (su un totale attivo di € 527.669,00), il dott.
BURGIO, facendo propria la perizia tecnica redatta dall'ing. Marco BOTTARO, determina
un valore di mercato pari ad € 4.100.000,00.

L'avv. Sergio LEONE, n.q. di Commissario Giudiziale, ha chiesto al sottoscritto
tecnico di effettuare la stima del cespite al fine di verificare se la rettifica effettuata al
valore di partecipazione (_____) pari al 92,40% del capitale, risulti corretta.

11.2 Dati catastali e confini

Il lotto H si compone di un terreno edificabile, censito al C.d.T. nel foglio 124, p.lle
351, qualità seminativo, estesa ha 4 are 22 e ca 37; lo stralcio di mappa catastale
rappresenta lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali (Allegato 41).

11.3 Attuali e precedenti proprietari

Il lotto di terreno è pervenuto alla Società .., con riferimento ai mappali 14 e 33 del foglio 124 (dai quali derivano gli attuali mappali a seguito del Frazionamento n. 185049.1/2009 del 27/08/2009), in virtù di atto di compravendita rogato dal dott. Francesco BARONE , già Notaio in Pachino (SR), in data 30 luglio 1982, Repertorio n. 47373, Raccolta n. 15445, registrato il 16 agosto 1982 al n. 2619, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - in data 20 agosto 1982 ai nn. 12577/10630; il mappale 120 del detto foglio 124 è pervenuto alla Società

.l. in virtù di atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Rossana CALVANICO, Notaio in Palazzolo Acreide (SR), in data 13 maggio 2009, Repertorio n. 1475, Raccolta n. 1098, registrato il 22 maggio 2009 al n. 2797 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - in data 22 maggio 2009 ai nn. 10899/7333.

11.4 Stato di possesso

Il cespite suddetto è posseduto da

11.5 Situazione urbanistica

Il lotto di terreno ricade all'interno del comparto edificatorio denominato g19b del vigente P.R.G., caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Lorda Ammissibile (SLA): 5.039,00 mq;
- Altezza massima ammessa: 7,00 m;
- Rapporto di copertura massimo ammesso: 0,25 mq/mq;

- Rapporto di permeabilità massimo ammesso: 0,30 mq/mq;
- Aree di cessione per servizi (D.l. 1444/68) e viabilità: 41.954, 00 mq.

come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto con nota del 11/02/2014 indirizzata al XIII Settore del Comune di Siracusa (Allegato 3, Foto 66; Allegato 42).

La Società ha depositato istanza al XIII Settore del Comune di Siracusa per il rilascio di Concessione Edilizia per la realizzazione di un complesso residenziale; in data 14/08/2012 la Soprintendenza ai BB.CC.AA. della Provincia di Siracusa, visto il Piano Paesaggistico Ambiti 14 e 17 adottato con D.A. n. 98 del 01/02/2012, rilasciava Autorizzazione Paesaggistica (Allegato 43).

Con lettera del 20/11/2012 il XII Settore del Comune di Siracusa comunicava alla oltre ad un elenco di documentazione integrativa da produrre ai fini del rilascio della Concessione Edilizia, anche l'ammontare dei pagamenti da effettuare in unica soluzione o mediante rateizzazione (Allegato 44).

Il sottoscritto rileva che la Concessione Edilizia non è, di fatto, ancora stata rilasciata e, pertanto, non possono essere decorsi i termini di cui all'Art. 37 comma a) del vigente Regolamento Edilizio.

I valori degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, indicati nel suddetto allegato 44, al cui pagamento la Società non ha tutt'oggi dato seguito, dovranno essere ricalcolati in base alle tariffe vigenti ed in base agli indici

ISTAT; in merito, il sottoscritto ritiene che la cifra più realistica per i suddetti oneri si attesti intorno ai € 550.000,00.

11.6 Consistenza e caratteristiche costruttive in progetto

Il progetto per il quale deve essere rilasciata Concessione Edilizia prevede la realizzazione di un complesso residenziale composto da 25 ville (2 delle quali bifamiliari e 23 delle quali indipendenti) aventi mediamente superficie lorda pari a 200,00 mq, verande di pertinenza pari a 80,00 mq, box auto pari a 30 mq e terreno di esclusiva pertinenza pari a 1150 mq, come mostrato nella copia del progetto fornita al sottoscritto dall

12 LOTTO I - TERRENO SITO IN SIRACUSA ALLA VIA DI VILLA ORTISI

12.1 Premessa

La Immobiliare con sede in Siracusa nella Via Unione Sovietica n. 6/C, è stata costituita, con atto rogato in data 22/04/2013 dalla dott.ssa Alessia DI TRAPANI, Notaio in Siracusa, in data 22 aprile 2013, Repertorio n. 8115, Raccolta n. 4306, trascritto a Noto il 06/05/2013 al n. 2474, ed ha un capitale sociale di € 10.000,00, sottoscritto interamente da CO.GEN. s.r.l. e liberato mediante il conferimento del ramo di azienda costituito dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di costruzione di due edifici per civili abitazione in Siracusa nella Via di Villa Ortisi, come emerge dalla relazione ex Art. 161, 3° comma L.F. redatta dal dott. Giuseppe BURGIO, n.q. di professionista incaricato dalla

Le cosiddette "rimanenze di cantiere", costituite da immobili realizzati per la vendita, sono contabilizzate nell'atto costitutivo suddetto in € 5.181.273,96.

L'avv. Sergio LEONE, n.q. di Commissario Giudiziale, ha chiesto al sottoscritto tecnico di effettuare la stima dei suddetti immobili.

12.2 Dati catastali e confini

Il lotto I si compone di un terreno edificabile, censito al C.d.T. nel foglio 29, p.lla 1132, qualità mandorleto, estesa are 04 e ca 85, p.lla 1134, qualità agrumeto, estesa are 38 e ca 74 e p.lla 1135, qualità agrumeto, estesa are 09 e ca 92; lo stralcio di mappa catastale non riporta la presenza del complesso residenziale rilevato nel corso delle operazioni peritali (Allegato 46).

12.3 Attuali e precedenti proprietari

Il lotto di terreno censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 29 mappali 1132, 1134, 1135, 1139 e 1140 si appartiene alla Immobiliare in virtù del conferimento operato dal on atto rogato dalla dott.ssa Alessia DI TRAPANI, Notaio in Siracusa, in data 22 aprile 2013, Repertorio n. 8115, Raccolta n. 4306, trascritto a Noto il 06/05/2013 al n. 2474.

Il lotto di terreno censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 29 mappali 1130, 1131, 1132, 1133, 1334, 1335, 1336, 1138, 1339 e 1340 era pervenuto allc i virtù dell'atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Rossana CALVANICO, Notaio in Palazzolo Acreide (SR) in data 29 settembre 2009, Repertorio n. 1667, Raccolta n. 1238:

- Quanto ai mappali 1130, 1131, 1132, 1133, 1334, 1335, 1336 da potere c

alla quale erano

pervenuti in virtù della successione in morte di



dichiarazione di successione n. 414 vol. 346 e successiva dichiarazione

aggiuntiva n. 471 vol. 346 registrata a Siracusa il 15 marzo 1995 , e relativa



accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 19 novembre 2008 ai nn. 14812/11903;

- Quanto ai mappali 1138 1139 e 1140 da potere di

ai quali erano pervenuti in virtù di atto di compravendita rogato

dal dott. Carmelo SALIBRA, già Notaio in Siracusa, in data 25 agosto 1983,

Repertorio n. 204610, registrato a Siracusa il 12 settembre 1983 al n. 4624 e

trascritto il 14 settembre 1983 ai nn. 13684/11865 e successivo atto di rettifica in



data 13 ottobre 1983 Repertorio n. 205083, registrato a Siracusa il 25 ottobre

1983 al n. 5322 e trascritto il 27 ottobre 1983 ai nn. 15974/13773.

12.4 Stato di possesso

I cespiti suddetti sono posseduti dalla Immobiliare

12.5 Situazione urbanistica

Il lotto di terreno ricade all'interno del comparto edificatorio denominato a44 del vigente P.R.G. (Allegato 3, Foto 67), caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:



- Superficie Lorda Ammissibile (SLA): 3.982,00 mq;
- Altezza massima ammessa: 16,80 m;
- Rapporto di copertura massimo ammesso: 0,35 mq/mq;
- Rapporto di permeabilità massimo ammesso: 0,10 mq/mq;
- Aree di cessione per servizi (D.L. 1444/68) e viabilità: 6.636, 00 mq.

In data 27/03/2008 i sigg.ri (facevano istanza al XIII Settore del Comune di Siracusa per il rilascio di Concessione Edilizia per la realizzazione di due edifici residenziali, in attuazione del comparto a44; l'istanza veniva esitata in data 29/03/2010 con il rilascio della C.E. N. 077/10 (Allegato 47).

In data 15/07/2010 :omunicava che i lavori assentiti con C.E. 077/10 sarebbero iniziati in data 19/07/2010.

Con lettera del 27/11/2009 il XII Settore del Comune di Siracusa comunicava alla l'ing. Roberto ROGGIO, n.q., oltre ad un elenco di documentazione integrativa da produrre ai fini del rilascio della C.E. N. 077/10, anche l'ammontare dei pagamenti da effettuare in unica soluzione o mediante rateizzazione (Allegato 48).

A partire dal 28/12/2009, I provveduto a versare le rate secondo lo schema riportato nella tabella seguente, redatta sulla base delle ricevute di versamento allegata alla *Relazione sul conto economico* redatta dall'ing. Marco BOTTARO.

Con lettera del 13/06/2013 la Immobiliare I. comunicava al XII Settore del Comune di Siracusa di avere stipulato l'atto costitutivo e di contestuale conferimento

del ramo di azienda in data 22/04/2013 ai rogiti della dott.ssa Alessia DI TRAPANI, chiedendo, pertanto, la voltura della C.E. n. 077/10 (Allegato 49).

Tabella 19

ONERI DI URBANIZZAZIONE		SOMMANO	
Prima rata	€ 24.909,26		
Seconda rata	€ 23.876,35		
Terza rata	€ 23.876,35	€	120.514,14
Quarta rata	€ 23.876,35		
Quinta rata + sanzioni	€ 23.975,83		
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE		SOMMANO	
Prima rata	€ 31.995,86		
Seconda rata	€ 31.995,86	€	63.991,72
DIRITTI E VARIE		SOMMANO	
Diritti di segreteria	€ 258,23		
Tassa esame progetto	€ 681,00		
Trascrizione C.E. 077/10 (29/03/2010)	€ 262,00	€	3.163,23
Trascrizione C.E. 077/10 (15/07/2010)	€ 262,00		
Verbale di allineamento e quote	€ 1.700,00		

Il XII Settore del Comune di Siracusa riscontrava la superiore richiesta inviando nuovo un elenco di documentazione integrativa da produrre nonché l'ammontare dei pagamenti integrativi da effettuare in unica soluzione o mediante rateizzazione (Allegato 50); in definitiva, la Immobiliare isulterebbe in debito, oltre che della terza ed ultima rata del contributo sul costo di costruzione indicato nella lettera del 27/11/2009, pari a € 15.997,93, di un conguaglio sul medesimo onere pari ad € 1.931,72.

12.6 Consistenza e caratteristiche costruttive in progetto

12.6.1 Generalità

Il progetto approvato con C.E. 077/10 prevede la realizzazione di due edifici residenziali specchiati (denominati Palazzina A e Palazzina B), con struttura portante del

tipo intelaiato in c.a., composti di cinque elevazioni fuori terra; ognuno degli edifici è ulteriormente suddiviso in due unità strutturali indipendenti, giuntate tra loro, facenti capo a quattro vani scala autonomi. Come mostrato nella copia fornita al sottoscritto dalla
getto approvato prevedeva, per ciascun edificio, la realizzazione di:

- n. 16 box auto e n. 2 vani tecnici al piano terreno;
- n. 4 appartamenti ai piani primo, secondo, terzo e quarto (due per ciascuna scala);
- n. 2 torrini scala e lastrici solari di copertura (Allegato 51).

Il sopralluogo effettuato in data 05/02/2014 ha consentito di rilevare, oltre allo stato di avanzamento dei lavori (di cui si dirà in seguito), anche che lo stato di fatto degli appartamenti non sempre rispecchia lo stato di progetto: sono frequenti i casi in cui le superfici lorde sono state mutate tra gli appartamenti facenti capo alla medesima scala (unità strutturale), realizzando unità abitative aventi superfici lorde eterogenee, nonché consentendo la realizzazione di nuove unità abitative. Questa fattispecie, pur non comportando variazioni nel bilancio della SLA, imporrà la presentazione, da parte della Immobiliare, di un progetto di variante in corso d'opera.

12.6.2 Stato di avanzamento dei lavori

Le Palazzine A e B presentano stati di avanzamento dei lavori non omogenei tra loro: mentre nella prima si possono trovare appartamenti già dotati di pavimentazione, di finitura liscia alle pareti ed ai soffitti, oltre alle predisposizioni per tutti gli impianti (idrico, elettrico, riscaldamento, condizionamento, distribuzione del gas), nella Palazzina B il

sottoscritto ha potuto riscontrare abbastanza frequentemente la presenza di piani completamente al rustico, privi di muri di tombagno tra le unità immobiliari contigue, delle tramezzature, degli impianti e degli intonaci (Allegato 3, Foto 68, 69 e 70).

Per un maggiore dettaglio delle opere riscontrate si rimanda al successivo paragrafo 22.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione III – Stima dei beni

13 CRITERI DI VALUTAZIONE

13.1 Appartamenti, uffici, depositi, box auto e posti auto

Il valore venale degli immobili in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- *Il procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- *Il procedimento di stima analitico*, che consiste nell'attualizzare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Relativamente alla consistenza degli immobili, si farà riferimento alla loro superficie convenzionale determinata attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità. Nel caso in esame saranno adottati i seguenti coefficienti: appartamenti: 1; locali commerciali: 1,5; uffici: 1,1; terrazze a livello scoperte: 0,25; depositi: 0,50; box auto in zone con alta difficoltà di parcheggio: 0,50; box auto in zone con ordinaria difficoltà di parcheggio: 0,40; posti auto in zone con alta difficoltà di parcheggio: 0,25; posti auto in zone con discreta difficoltà di parcheggio: 0,15; aree esterne di esclusiva pertinenza: 0,10.

Applicando entrambi i metodi descritti e ricavando valori non sensibilmente diversi, sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.



13.2 Capannone

Il valore venale dell'immobile sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione congiunta dei seguenti distinti metodi di stima:

- Il *procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il metodo detto per *"per costo di riproduzione deprezzato"* che consente la valutazione dell'immobile considerando il valore dell'area d'insediamento più il costo che sarebbe necessario sostenere all'attualità per riprodurre un'opera simile a quella di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale. I valori dei costi di riproduzione (o di sostituzione) sono stimati mediante procedimento sintetico in considerazione delle tipologie costruttive e delle dimensioni dei fabbricati. Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile al nuovo, viene infine deprezzato per tenere conto dello stato di vetustà nonché di eventuali lavori di manutenzione straordinaria occorrenti.

L'entità del deprezzamento per vetustà viene calcolata mediante la formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari (UEEC).



$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

in cui D è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A è il rapporto percentuale tra gli anni di vita dell'immobile e la sua vita utile.

Relativamente alla consistenza dell'immobile, si farà riferimento alle sue superfici convenzionali determinate attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità.

Nei casi in esame saranno adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i piani fuori terra;
- 0,50 per i locali al piano interrato e seminterrato;
- 0,50 per locali non rifiniti;
- 0,25 per terrazze e balconi a livello;
- 0,10 per le aree esterne di pertinenza.

Qualora l'applicazione congiunta dei due metodi precedentemente descritti dovesse condurre alla determinazione di valori non sensibilmente diversi sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

13.3 Terreni edificabili

13.3.1 Stima "a valore di trasformazione"

Se nella zona omogenea di P.R.G. in cui ricade il lotto è prevista la possibilità di attuare interventi di Nuova Costruzione (NC) la stima dell'area edificabile può essere

condotta con il cosiddetto metodo "a valore di trasformazione". La condizione essenziale per condurre questo tipo di stima è che nella zona sia attivo il mercato della compravendita immobiliare e che, pertanto, l'investimento immobiliare possa realizzare un profitto.

Il valore di trasformazione per un'area edificabile va inteso come differenza del valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area (trasformazione dell'area edificabile) ed i costi di costruzione del fabbricato, il tutto attualizzato al momento della stima, ricavabile attraverso la seguente formula:

$$V = (V_f - C_t) / q^n$$

dove:

V = valore dell'area edificabile;

V_f = valore del fabbricato realizzabile sull'area

C_t = costo da sostenere per la costruzione del fabbricato e delle opere accessorie

1 / qⁿ = coefficiente di anticipazione, in cui q = (1 + r), dove r è il saggio di rendimento e n rappresenta il numero di anni che trascorreranno prima che l'investimento diventi produttivo.

Il metodo è definito diretto in quanto il confronto avviene tra valori di mercato del bene trasformato.

Nella determinazione del costo della trasformazione (C_t) occorre fare riferimento:

- Al costo di costruzione delle opere, equivalente a circa il 45% del valore di mercato;

- Alle spese tecniche, progettuali, di direzione lavori e collaudo, variabili tra l'8% ed il 20% del costo di costruzione;
- Al contributo sul costo di costruzione agli oneri di urbanizzazione ed alla eventuale monetizzazione di aree per servizi, variabili tra il 5% ed il 10% del costo di costruzione;
- All'utile d'impresa, variabile tra il 15% ed il 20% del costo di costruzione e del valore del suolo edificabile;
- Agli oneri finanziari, pari a circa il 4% del costo di costruzione e del valore del suolo edificabile.

Il costo di costruzione indicato dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa nel verbale n. 1713 del 11/10/2007 è pari ad 220,00 €/mc; il suddetto valore, rivalutato tenendo conto degli indici ISTAT al 30/09/2012 corrisponde attualmente ad un valore di circa 250,00 €/mc, che può essere ulteriormente incrementato in funzione del grado delle finiture, delle opere di sistemazione del lotto, della distanza dal centro abitato e di altri fattori che possono incidere in maniera rilevante sul costo di costruzione: per tale ragione si ritiene, nella fattispecie, più veritiero il parametro di 310,00 €/mc.

Tuttavia, in taluni casi, come si avrà modo di ribadire nel seguito, la particolare localizzazione di un intervento edilizio può richiedere un grado di finiture, accessori e pertinenze maggiore; tale fattispecie incide sensibilmente sul suo costo di costruzione, provocandone aumenti fino al 50%.

Degli elementi elencati sopra va eseguita la sommatoria finanziaria al momento in cui la trasformazione diventa produttiva. Fino alla data presumibile della vendita

dell'edificio gli interessi sulle somme da anticipare per l'effettuazione dei lavori giocano un ruolo fondamentale: per questo motivo, il valore dell'area edificabile deve essere riferito alla fine della fase di costruzione e dunque il valore di mercato si otterrà trasferendo finanziariamente tale valore al momento della valutazione.

14 LOTTO A

14.1 Ufficio sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 24

14.1.1 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,5%, spese per ammortamento in ragione del 2,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 4,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfiti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 34,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 8,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,50%, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 5.344,32 (8,00 €/mq * 55,67 mq * 12 mesi, dove 55,67 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);

- detrazioni per spese: € 1.843,79 (€ 5.344,32 *34,50%);
- reddito netto annuo: € 3.500,53

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 3.500,53 * 100 / 3,50 = € 100.015,13 \text{ (Stima analitica)}$$

14.1.2 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa, per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni, è il seguente:

$$65,54 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = € 91.756,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 65,54 mq rappresenta la superficie lorda dei vani destinati ad ufficio.

14.1.3 Valore di mercato

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 96.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad una valore unitario di 1.464,75 €/mq.

14.2 Ufficio sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 26

14.2.1 Stima analitica

Rimandando alle considerazioni espresse nel precedente paragrafo 14.1.1, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 8.141,34 (8,00 €/mq * 84,81 mq * 12 mesi, dove 84,81 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 2.808,76 (€ 8.141,34 * 34,50%);
- reddito netto annuo: € 5.332,58



e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 5.332,58 * 100 / 3,50 = € 152.359,32 \text{ (Stima analitica)}$$

14.2.2 *Stima sintetica comparativa*

Rimandando alle considerazioni espresse nel precedente paragrafo 14.1.2, il valore commerciale attribuibile all'immobile, è il seguente:

$$98,86 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = € 138.404,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 98,86 mq rappresenta la superficie lorda dei vani destinati ad ufficio.

14.2.3 *Valore di mercato*

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 145.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad una valore unitario di 1.466,72 €/mq.



14.3 Box auto sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 88

14.3.1 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione dell'1,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 4,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 33,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 3,70 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,50%, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 908,87 (3,70 €/mq * 20,47 mq * 12 mesi, dove 20,47 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 304,47 (€ 908,87 * 33,50%);
- reddito netto annuo: € 604,40;

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 604,40 * 100 / 3,50 = € 17.268,49 \text{ (Stima analitica)}$$

14.3.2 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa, per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni, è il seguente:

$$22,87 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.865,50 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 22,87 mq rappresenta la superficie lorda del box auto.

14.3.3 Valore di mercato

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 16.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad una valore unitario di 699,61 €/mq.

14.4 Box auto sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 117

14.4.1 Stima analitica

Rimandando alle considerazioni espresse nel precedente paragrafo 14.3.1, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 1.075,37 (3,70 €/mq * 24,22 mq * 12 mesi, dove 24,22 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 360,25 (€1.075,37 *33,50%);
- reddito netto annuo: € 715,12;

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 715,12 * 100 / 3,50 = € 20.431,99 \text{ (Stima analitica)}$$

14.4.2 Stima sintetica comparativa

Rimandando alle considerazioni espresse nel precedente paragrafo 14.3.2, il valore commerciale attribuibile all'immobile, è il seguente:

$$27,04 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = € 17.576,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 27,04 mq rappresenta la superficie lorda del box auto.

14.4.3 Valore di mercato

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 19.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 702,66 €/mq.

15 LOTTO B

15.1 Magazzino sito in Priolo Gargallo alla Via Brenta 44 e 46

15.1.1 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,5%, spese per ammortamento in ragione dell'1,00%,

spese per servizi condominiali in ragione del 4,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 33,50% del reddito lordo.



Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 2,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,50%, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 3.494,88 (2,50 €/mq * 116,50 mq * 12 mesi, dove 116,50 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 1.170,88 (€ 3.494,88 * 34,50%);
- reddito netto annuo: € 2.324,10

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 2.324,10 * 100 / 3,50 = € 66.402,72 \text{ (Stima analitica)}$$

15.1.2 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona periferica della città di Priolo Gargallo, per beni simili e nell'ipotesi di un grado scadente di manutenzione, è il seguente:

$$134,89 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = € 67.444,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 134,89 mq rappresenta la superficie lorda dei vani.



15.1.3 Valore di mercato

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 67.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad una valore unitario di 496,71 €/mq.

16 LOTTO C

16.1 Magazzino sito in Siracusa alla C.da Dammusi, Traversa Circuito n. 12

16.1.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile al fabbricato, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato per beni simili nella zona periferica della città di Siracusa, nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni, ed in considerazione delle condizioni di manutenzione rilevate è il seguente:

$$558,06 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 397.904,40 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 558,06 mq è stata ricavata come somma tra la superficie lorda del piano terreno (pari a 400,75) ed il 10% della superficie lorda dell'area esterna di pertinenza (pari a 1.519,00 mq).

16.1.2 Stima per "costo di riproduzione deprezzato"

Il costo unitario di riproduzione, in considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile, del valore presunto dell'area d'insediamento, delle spese tecniche, degli

oneri finanziari, degli imprevisti, dell'importo per utile d'impresa, può ritenersi pari a 50,00 €/mc.

Si ottiene pertanto il seguente valore:

$$3.075,42 \text{ mc} \times 150,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 421.961,03$$

dove il volume nominale di 3.075,42 mc rappresenta il volume virtuale dell'immobile, ricavato dal prodotto tra l'altezza media dell'immobile (pari a 6 metri) e la sua superficie lorda virtuale, già citata la precedente paragrafo.

Considerato che il manufatto è stato edificato nei primi anni '70 ma, certamente, è stato oggetto di interventi di manutenzione all'epoca della C.E. 53/2000, il sottoscritto, mediando tra le suddette epoche, ipotizza che la sua età sia pari a 29,5 anni. Ponendo, infine, che la vita utile del fabbricato sia pari ad 80 anni, l'applicazione della formula UEEC fornisce un deprezzamento pari al 20,25%:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 421.961,03 \times 79,75\% = \\ & = \text{€ } 367.918,38 \text{ (Stima per costo di riproduzione deprezzato)} \end{aligned}$$

corrispondente ad una valore unitario di 665,74 €/mq.

16.1.3 Valore di mercato

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 383.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad una valore unitario di 693,03 €/mq.

17 LOTTO D

17.1 Porzione di fabbricato e terreno di pertinenza edificabile sito in Siracusa alla Via

Filisto 93

17.1.1 Premessa

Osservando che la porzione di fabbricato censita nella particella 1079 del foglio 34 non possiede particolari valenze, tali da suggerirne il recupero funzionale mediante opere di ristrutturazione, limitando o precludendo, al contempo, la possibilità di realizzare un edificio moderno, il sottoscritto ritiene che il Lotto D debba essere stimato unicamente come terreno edificabile.

17.1.2 Stima a Valore di Trasformazione

Il costo di costruzione indicato dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa nel verbale n. 1713 del 11/10/2007 è pari ad 220,00 €/mc; il suddetto valore, rivalutato tenendo conto degli indici ISTAT al 30/09/2012 corrisponde attualmente ad un valore di circa 250,00 €/mc, che può essere ulteriormente incrementato in funzione del grado delle finiture, delle opere di sistemazione del lotto, della distanza dal centro abitato e di altri fattori che possono incidere in maniera rilevante sul costo di costruzione: per tale ragione si ritiene, nella fattispecie, più veritiero il parametro di 310,00 €/mc.

Il valore commerciale attribuibile agli immobili realizzabili sul lotto in oggetto, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa, nell'ipotesi di un grado medio delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$V_f = 1.046,89 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.303.152,54$$

dove la superficie nominale di 1.046,89 mq rappresenta la superficie lorda virtuale dei vani utili realizzabili, pari a circa 836,17 mq, sommata a circa 275,94 mq di superficie delle aree destinate a parcheggio coperto (in misura minima di 10 mq per ogni 30 mq di SLA, come imposto dall'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.), considerate al 40%, ed a circa 334,47 di superficie delle pertinenze (terrazze, balconi e verande, in misura del 40% della SLA), considerate al 30%.

Il costo di costruzione dell'immobile, nell'ipotesi di un interpiano di 3,20 metri, è pari

a:

$$3.350,04 \text{ mc} \times 310,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 1.038.512,42 \text{ (Costo di costruzione)}$$

dove il volume nominale di 3.350,04 mc rappresenta il volume lordo relativo alle superfici virtuali sopra presentate.

Per quanto detto in precedenza, i costi accessori di realizzazione si stimano come segue:

$$\text{€ } 1.038.512,42 \times 18\% = \text{€ } 186.932,24 \text{ (Spese tecniche)}$$

$$\text{€ } 1.038.512,42 \times 10\% = \text{€ } 103.851,24 \text{ (Contributo sul c.c., oneri di urbanizzazione e monetizzazione di aree per servizi)}$$

$$\text{€ } (1.038.512,42 + V) \times 15\% = \text{€ } (155.776,86 + 0,15 \cdot V) \text{ (Utile d'impresa)}$$

$$\text{€ } (1.038.512,42 + V) \times 4\% = \text{€ } (41.540,50 + 0,04 \cdot V) \text{ (Oneri finanziari)}$$

dove V è il valore del terreno.

In definitiva i costi sommano:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$C_t = € (1.038512,42 + 186.932,24 + 103.851,24 + 155.776,86 + 41.540,50 + 0,19*V) =$$

$$= € (1.1526.613,26 + 0,19*V)$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato per l'area edificabile in oggetto è:

$$V = € (2.303.152,54 - 31.1526.613,26 - 0,19*V) = € 776.539,29 - 0,19*V;$$

$$1,19*V = € 776.539,29; V = € (776.539,29 / 1,19) = € 652.554,02$$

Ipotizzando che occorranza tre anni per la realizzazione dell'intervento (iter di approvazione del progetto, esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, realizzazione del/dei manufatti edilizi) ed applicando un saggio di rendimento pari al 4% (in considerazione del rischio dell'investimento), si ottiene:

$$€ 652.554,02 / (1 - r)^n = € 652.554,02 / 1,04^3 =$$

€ 583.000,00 (Valore di trasformazione attualizzato)

valore arrotondato corrispondente ad un valore unitario di 530,00 €/mq.

18 LOTTO E

18.1 Posto auto sito in Siracusa al Viale Tica 160, subalterno 10

18.1.1 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2,00%,

spese per servizi condominiali in ragione del 4,00%, spese per imposte in ragione del 15,00%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 29,50% del reddito lordo.



Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per un posto auto similare è di 1,30 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 234,00 (1,30 €/mq * 15,00 mq * 12 mesi, dove 15,00 rappresenta la superficie dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 69,03 (€234,00 * 29,50%);
- reddito netto annuo: € 164,97;

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 164,97 * 100 / 3,00 = € 5.499,00 \text{ (Stima analitica)}$$

18.1.2 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa, per beni simili ed in considerazioni delle particolari difficoltà di parcheggio su suolo pubblico rilevata nella specifica zona, è il seguente:

$$15,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = € 5.250,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 15,00 mq rappresenta la superficie del posto auto.



18.1.3 Valore di mercato

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 5.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 333,33 €/mq.

18.2 Box auto sili in Siracusa al Viale Tica 162, subalterni 24, 29, 30, 32, 34, 36, 39, 40 e 41

18.2.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile ai box, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa per beni simili, nell'ipotesi di un grado buono delle finiture e degli impianti interni ed in considerazioni delle particolari difficoltà di parcheggio su suolo pubblico rilevata nella specifica zona è di 930,00 €/mq.

18.2.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 4%, spese per imposte in ragione del 20,00%,

spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 34,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 4,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, si ottiene:

- reddito lordo unitario annuo: 48,00 €/mq (4,00 €/mq * 12 mesi);
- detrazioni unitarie per spese: 16,56 €/mq (48,00 €/mq * 34,50%);
- reddito netto unitario annuo: 31,44 €/mq.

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$31,44 \text{ €/mq} / 3,00\% = 1.048,00 \text{ €/mq (Stima analitica)}$$

18.2.3 Valore immobili censiti ai subalterni 24, 29, 30, 32, 34, 36, 39, 40 e 41

La tabella seguente riassume i valori ricavati applicando il metodo sintetico comparativo ed il metodo analitico:

Tabella 20

	Box auto	Superficie netta [mq]	Stima sintetica comparativa [€]	Superficie lorda [mq]	Stima analitica [€]
Piano seminterrato	subalterno 24	20,65	€ 21.641,20	24,00	€ 22.320,00
	subalterno 29	18,62	€ 19.513,76	22,34	€ 20.776,20
	subalterno 30	19,55	€ 20.488,40	23,33	€ 21.696,90
	subalterno 32	35,85	€ 37.570,80	40,73	€ 37.878,90
	subalterno 34	36,02	€ 37.748,96	40,21	€ 37.395,30
	subalterno 36	19,13	€ 20.048,24	22,46	€ 20.887,80
	subalterno 39	21,04	€ 22.049,92	24,26	€ 22.561,80
	subalterno 40	19,00	€ 19.912,00	22,39	€ 20.822,70
	subalterno 41	18,43	€ 19.314,64	21,81	€ 20.283,30

I valori che si ottengono dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, sono:

Tabella 21

	Box auto	Superficie lorda [mq]	Valore di mercato [€]	Valore unitario [€/mq]
Piano seminterrato	subalterno 24	24,00	€ 22.000,00	916,67
	subalterno 29	22,34	€ 20.000,00	895,26
	subalterno 30	23,33	€ 21.000,00	900,13
	subalterno 32	40,73	€ 38.000,00	932,97
	subalterno 34	40,21	€ 38.000,00	945,04
	subalterno 36	22,46	€ 20.000,00	890,47
	subalterno 39	24,26	€ 22.000,00	906,84
	subalterno 40	22,39	€ 20.000,00	893,26
	subalterno 41	21,81	€ 20.000,00	917,01

La tabella che precede riporta anche il valore unitario (€/mq) per ogni singolo immobile.

18.3 Uffici siti in Siracusa al Viale Tica 160/C, subalterni 48, 49 e 53

18.3.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile agli uffici, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa per beni simili, nell'ipotesi di un grado buono delle finiture e degli impianti interni è di 2.500,00 €/mq.

18.3.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 7,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 2,00%, per un totale del 38,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 12,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,50%, si ottiene:

- reddito lordo unitario annuo: 144,00 €/mq (12,00 €/mq * 12 mesi);
- detrazioni unitarie per spese: 55,44 €/mq (144,00 €/mq * 38,50%);
- reddito netto unitario annuo: 88,56 €/mq.

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$88,56 \text{ €/mq} / 3,50\% = 2.530,29 \text{ €/mq (Stima analitica)}$$

18.3.3 Valore immobili censiti ai subalterni 48, 49 e 53

La tabella seguente riassume i valori ricavati applicando il metodo sintetico comparativo ed il metodo analitico:

Tabella 22

	Uffici	Superficie netta [mq]	Stima analitica [€]	Superficie lorda [mq]	Stima sintetica comparativa [€]
Piano primo	subalterno 48	106,39	€ 269.203,42	117,66	€ 294.156,25
	subalterno 49	116,58	€ 294.980,71	129,22	€ 323.050,00
Piano secondo	subalterno 53	131,94	€ 333.839,57	145,66	€ 364.143,75

I valori che si ottengono dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, sono:

Tabella 23

	Uffici	Superficie lorda [mq]	Valore di mercato [€]	Valore unitario [€/mq]
Piano primo	subalterno 48	117,66	€ 282.000,00	2396,69
	subalterno 49	129,22	€ 309.000,00	2391,27
Piano secondo	subalterno 53	145,66	€ 349.000,00	2396,03

La tabella che precede riporta anche il valore unitario (€/mq) per ogni singolo immobile.

19 LOTTO F

19.1 Appartamento sito in Siracusa Alla Via Archia 45, subalterno 28

19.1.1 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione dell'1,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 7,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfiti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 36,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 13,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 7.854,21 (13,00 €/mq * 50,35 mq * 12 mesi, dove 50,35 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 2.866,79 (€ 7.854,21 * 36,50%);
- reddito netto annuo: € 4.987,42

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 4.987,42 * 100 / 3,00 = € 166.247,45 \text{ (Stima analitica)}$$

19.1.2 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona centrale della città di Siracusa, per beni simili e nell'ipotesi di un grado buono delle finiture e degli impianti interni, è il seguente:

$$59,21 \text{ mq} \times 2.800,00 \text{ €/mq} = € 165.529,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 59,21 mq rappresenta la superficie lorda dei vani destinati residenziali.

19.1.3 Valore di mercato

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 166.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)
corrispondente ad un valore unitario di 2.807,97 €/mq.

19.2 Box auto sito in Siracusa alla Va Eumelo 73/E, subalterno 11

19.2.1 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 4,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 34,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 6,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 1.585,44 (6,00 €/mq * 22,02 mq * 12 mesi, dove 22,02 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);

- detrazioni per spese: € 546,44 (€1.585,44 * 34,50%);

- reddito netto annuo: € 1.038,46;

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 1.038,46 * 100 / 3,00 = € 34.615,44 \text{ (Stima analitica)}$$

19.2.2 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona centrale della città di Siracusa, per beni simili nell'ipotesi di un grado buono delle finiture e degli impianti interni ed in considerazioni delle particolari difficoltà di parcheggio su suolo pubblico rilevata nella specifica zona è di 1.400,00 €/mq:

$$25,64 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = € 35.896,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 25,64 mq rappresenta la superficie lorda del box auto.

19.2.3 Valore di mercato

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 35.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad una valore unitario di 1.365,05 €/mq.

20 LOTTO G

20.1 Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via Augusta 38

20.1.1 Stima a Valore di Trasformazione

Il valore commerciale attribuibile agli immobili realizzabili sul lotto in oggetto, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa, nell'ipotesi di un grado medio delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$V_f = 1.461,53 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} = € 3.069.222,91$$

dove la superficie nominale di 1.461,53 mq rappresenta la superficie lorda virtuale dei vani utili realizzabili, pari a circa 1.167,36 mq, sommata a circa 385,23 mq di superficie delle aree destinate a parcheggio coperto (in misura minima di 10 mq per ogni 30 mq di SLA, come imposto dall'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.), considerate al 40%, ed a circa 466,94 di superficie delle pertinenze (terrazze, balconi e verande, in misura del 40% della SLA), considerate al 30%.

Ribadendo quanto osservato nel precedente paragrafo 17.1.2, ritenendo più veritiero il valore di 310,00 €/mc, il costo di costruzione dell'immobile, nell'ipotesi di un interpiano di 3,20 metri, è pari a:

$$4.676,91 \text{ mc} \times 310,00 \text{ €/mc} = € 1.449.842,44 \text{ (Costo di costruzione)}$$

dove il volume nominale di 4.676,91 mc rappresenta il volume lordo relativo alle superfici virtuali sopra presentate.

Per quanto detto in precedenza, i costi accessori di realizzazione si stimano come segue:

$$€ 1.449.842,44 \times 18\% = € 260.971,64 \text{ (Spese tecniche)}$$

$$€ 1.449.842,44 \times 10\% = € 144.984,24 \text{ (Contributo sul c.c., oneri di urbanizzazione e monetizzazione di aree per servizi)}$$

$$€ (1.449.842,44 + V) \times 15\% = € (217.476,37 + 0,15*V) \text{ (Utile d'impresa)}$$

$$€ (1.449.842,44 + V) \times 4\% = € (57.993,70 + 0,04*V) \text{ (Oneri finanziari)}$$

dove V è il valore del terreno.

In definitiva i costi sommano:

$$\begin{aligned} Ct &= € (1.449.842,44 + 260.971,64 + 144.984,24 + 217.476,37 + 57.993,70 + 0,19*V) = \\ &= € (2.131.268,39 + 0,19*V) \end{aligned}$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato per l'area edificabile in oggetto è:

$$V = € (3.069.222,91 - 2.131.268,39 - 0,19*V) = 937.954,52 - 0,19*V;$$

$$1,19*V = € 937.954,52; V = € (937.954,52 / 1,19) = € 788.197,08$$

Ipotizzando che occorranza tre anni per la realizzazione dell'intervento (iter di approvazione del progetto, esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, realizzazione del/dei manufatti edilizi) ed applicando un saggio di rendimento pari al 4% (in considerazione del rischio dell'investimento), si ottiene:

$$€ 788.197,08 / (1 - r)^n = € 788.197,08 / 1,04^3 =$$

€ 691.000,00 (Valore di trasformazione attualizzato)

valore arrotondato corrispondente ad un valore unitario di 450,00 €/mq.

Rimandando al precedente paragrafo 10.4, si ritiene di dovere sommare alla cifra sopraindicata l'ammontare degli oneri già versati dall'Amministrazione Comunale di Siracusa, per un totale di € 66.220,89, addivenendo così ad un valore totale per il lotto di terreno pari ad **€ 757.000,00**.

21 LOTTO H

21.1 Terreno edificabile sito in Siracusa alla C.da Maddalena

21.1.1 Stima a Valore di Trasformazione

Il valore commerciale attribuibile agli immobili realizzabili sul lotto in oggetto, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona suburbana costiera della città di Siracusa, nell'ipotesi di un grado medio-alto delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$V_f = 9.318,71 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 23.296.773,80$$

dove la superficie nominale di 9.318,71 mq rappresenta la superficie lorda virtuale dei vani utili realizzabili, pari a circa 5.039,00 mq, sommata a circa 1.662,87 mq di superficie delle aree destinate a parcheggio coperto (in misura minima di 10 mq per ogni 30 mq di SLA, come imposto dall'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.), considerate al 40%, a circa 2.015,60 di superficie delle pertinenze (terrazze, balconi e verande, in misura del 40% della SLA), considerate al 30% ed a circa 28.435,95 mq di aree esterne di pertinenza esclusiva (in misura del 10% della SLA).

Come anticipato nel precedente paragrafo 13.3.1, talvolta, il grado di finitura di una costruzione può incidere sensibilmente sul suo costo di costruzione, provocandone aumenti fino al 50%: nel caso in specie, trattandosi di un intervento all'interno di un'area di pregio difficilmente comparabile, il sottoscritto ritiene che il costo di costruzione impiegato non potrà essere inferiore al valore di 450,00 €/mc, restituendo, nell'ipotesi di un interpiano di 3,20 metri:

$29.819,87 \text{ mc} \times 450,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 13.418.941,71$ (Costo di costruzione)
dove il volume nominale di 29.819,87 mc rappresenta il volume lordo relativo alle superfici virtuali sopra presentate.

Per quanto detto in precedenza, i costi accessori di realizzazione si stimano come segue:

$\text{€ } 13.418.941,71 \times 8\% = \text{€ } 1.073.515,34$ (Spese tecniche)

$\text{€ } 13.418.941,71 \times 5\% = \text{€ } 603.852,38$ (Contributo sul c.c. ed oneri di urbanizzazione)

$\text{€ } (13.418.941,71 + V) \times 15\% = \text{€ } (2.010.814,26 + 0,15*V)$ (Utile d'impresa)

$\text{€ } (13.418.941,71 + V) \times 4\% = \text{€ } (536.757,67 + 0,04*V)$ (Oneri finanziari)

dove V è il valore del terreno.

In definitiva i costi sommano:

$$\begin{aligned} Ct &= \text{€ } (13.418.941,71 + 1.073.515,34 + 603.852,38 + 2.010.814,26 + 536.757,67 + 0,19*V) = \\ &= \text{€ } (17.645.908,35 + 0,19*V) \end{aligned}$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato per l'area edificabile in oggetto è:

ASTE
e dell'intervento (iter di
GIUDIZIARIE.it

ASTE  € 4.748.626
GIUDIZIARIE.it

$$€ 4.748.626,43 / (1 - r)^n = € 4.748.626,43 / 1,04^3 =$$

valore arrotondato corrispondente ad un valore unitario di 100,00 €/mq.

22.1 Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via

on C.E. N. 077/10.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
 Aste realizzate nei singoli edifici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PALAZZINA A

1. Scavi dell'intero edificio composto da due corpi separati da un giunto di costruzione;
2. Realizzazione delle fondazioni, compreso i muretti perimetrali a contenimento del riempimento delle fondazioni.
3. Realizzazione dei massetti a piano terra, previa collocazione di elementi prefabbricati (igloo) aventi funzione di vespaio areato;
4. Realizzazione delle murature di prospetto di tutti i piani;
5. Parziale realizzazione degli intonaci esterni, mancanti sulle murature di prospetto del piano terreno e su quelle della porzione nord-ovest;
6. Parziale realizzazione delle tramezzature interne;
7. Colonne montanti degli impianti idrici (adduzione e scarico), elettrici e del gas;
8. Collocazione dei controtelai e telai degli infissi esterni;
9. Posa di soglie e davanzali in marmo degli infissi esterni;
10. . Collocazione dei controtelai interni, laddove realizzate le tramezzature interne;
11. Realizzazione degli impianti idrico, elettrico, riscaldamento, condizionamento e distribuzione del gas, ove realizzate le tramezzature interne;
12. Realizzazione degli intonaci interni ove realizzate le tramezzature interne;
13. Posa delle pavimentazioni in alcuni degli appartamenti già dotati di tramezzature interne;
14. Impermeabilizzazione e coibentazione totale di lastrici solari di copertura;

15. Parziale realizzazione dei massetti e parziale posa delle pavimentazioni nei lastrici solari di copertura;

16. Parziale installazione degli ascensori.

PALAZZINA B

1. Scavi dell'intero edificio composto da due corpi separati da un giunto di costruzione;

2. Realizzazione delle fondazioni, compreso i muretti perimetrali a contenimento del riempimento delle fondazioni.

3. Realizzazione dei massetti a piano terra, previa collocazione di elementi prefabbricati (igloo) aventi funzione di vespaio areato;

4. Realizzazione delle murature di prospetto di tutti i piani, con esclusione di alcune porzioni in corrispondenza dei vani scala;

5. Parziale realizzazione degli intonaci esterni, mancanti sulle murature di prospetto del piano terreno, su quelle dei vani scala (a tutte le elevazioni) ed a quelle del prospetto est;

6. Parziale realizzazione delle tramezzature interne;

7. Colonne montanti degli impianti idrici (adduzione e scarico), elettrici e del gas;

8. Collocazione dei controtelai e telai degli infissi esterni;

9. Parziale posa di soglie e davanzali in marmo degli infissi esterni;

10. Collocazione dei controtelai interni, laddove realizzate le tramezzature interne;

11. Occasionale realizzazione degli impianti idrico, elettrico, riscaldamento, condizionamento e distribuzione del gas, ove realizzate le tramezzature interne;

12. Occasionale realizzazione degli intonaci interni, ove realizzate le tramezzature interne;

13. Occasionale posa delle pavimentazioni, ove realizzate le tramezzature interne;

14. Impermeabilizzazione e coibentazione totale di lastrici solari di copertura;

Le superiori osservazioni sono state oggetto di quantificazione nel corso di una attenta disamina del computo metrico dei lavori al 31/12/12, allegato D alla *Relazione sul conto economico* redatta dall'ing. Marco BOTTARO, conducendo all'individuazione di una cifra in detrazione che il sottoscritto indica nel 5% dell'importo stimato.

Si rappresenta, altresì, che la revisione delle fatture allegate alla suddetta relazione, ha suggerito alcune correzioni, con particolare riferimento all'inclusione delle percentuali versate ai professionisti per contributi previdenziali ed alla corretta individuazione del totale portato dalle spese tecniche.

La tabella seguente riassume i conteggi all'esito della revisione operata dal sottoscritto.

Tabella 24

ACQUISTO TERRENO		SOMMANO
Importo contratto	€ 1.500.000,00	
EFFEPI Tecnologie applicate s.r.l. (mediazione)	€ 200.000,00	€ 1.781.000,00
dott.ssa Rossana CALVANICO Notaio	€ 81.000,00	
ONERI DI URBANIZZAZIONE		SOMMANO
Prima rata	€ 24.909,26	
Seconda rata	€ 23.876,35	
Terza rata	€ 23.876,35	€ 120.514,14
Quarta rata	€ 23.876,35	
Quinta rata + sanzioni	€ 23.975,83	
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE		SOMMANO
Prima rata	€ 31.995,86	
Seconda rata	€ 31.995,86	€ 63.991,72
DIRITTI E VARIE		SOMMANO
Diritti di segreteria	€ 258,23	
Tassa esame progetto	€ 681,00	
Trascrizione C.E. 077/10 (29/03/2010)	€ 262,00	€ 3.163,23
Trascrizione C.E. 077/10 (15/07/2010)	€ 262,00	
Verbale di allineamento e quote	€ 1.700,00	
SPESE TECNICHE		SOMMANO
Euripide s.r.l.	€ 300,00	
A&M Global Solutions s.r.l.	€ 10.000,00	
Geomerid s.r.l.	€ 9.500,00	
dott. Gaetano BORDONE Geologo	€ 4.080,00	
ing. Massimo SPADA	€ 10.816,00	
arch. Roberta BONGIOVANNI	€ 3.640,00	
arch. Roberta BONGIOVANNI	€ 2.600,00	€ 126.586,00
AMS - Engineering s.r.l.	€ 28.050,00	
AMS - Engineering s.r.l.	€ 30.600,00	
AMS - Engineering s.r.l.	€ 10.200,00	
AMS - Engineering s.r.l.	€ 10.200,00	
Euripide s.r.l.	€ 600,00	
Euripide s.r.l.	€ 6.000,00	
CONTABILITA' LAVORI AL 31/12/2012		SOMMANO
Computo Metrico Lavori al 31/12/2012 allegato D1 relazione sul conto economico ing. Marco BOTTARO	€ 2.702.000,00	€ 2.566.900,00
Detrazioni in misura del 5% per lavori non eseguiti	-€ 135.100,00	

SPESE GENERALI		SOMMANO	
In misura del 10% sull'importo dei lavori	€ 270.200,00	€	270.200,00
ONERI FINANZIARI		SOMMANO	
Tabella riepilogativa allegato E1 relazione sul conto economico ing. Marco BOTTARO	€ 150.413,03	€	150.413,03
POLIZZE ASSICURATIVE		SOMMANO	
Liguria Assicurazioni	€ 495,00		
Liguria Assicurazioni	€ 2.600,00		
Hill Insurance	€ 5.000,00		
Liguria Assicurazioni	€ 1.920,00	€	23.114,31
Reale Mutua Assicurazioni	€ 6.150,00		
Reale Mutua Assicurazioni	€ 2.720,00		
Reale Mutua Assicurazioni	€ 4.229,31		
TOTALE		€	5.105.882,43

Si conclude, pertanto, che le cosiddette "rimanenze di cantiere", già indicate nell'atto costitutivo della Immobiliare del 22/04/2013, ammontano ad **€ 5.105.882,43**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione IV – Conclusioni

23 CONCLUSIONI



La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima dei beni all'attivo del Concordato Preventivo proposto dal Tribunale di Siracusa, iscritto al N. 5/2013 Reg. Conc. Prev..

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione dei valori di mercato degli immobili, giungendo alle determinazioni che seguono:

LOTTO A

Ufficio sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 24

Descrizione

Ufficio, al piano ammezzato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lla 58, Subalterno 24



Valore di mercato

€ 96.000,00 (euro novantaseimila/00)



Ufficio sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 26

Descrizione

Ufficio, al piano ammezzato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lla 58, Subalterno 26

Valore di mercato

€ 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)

Box auto sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 88

Descrizione

Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lla 58, Subalterno 88

Valore di mercato

€ 16.000,00 (euro sedicimila/00)

Box auto sito in Siracusa alla Via Forlanini 2/D, subalterno 117

Descrizione

Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lla 58, Subalterno 117

Valore di mercato

€ 19.000,00 (euro diciannovemila/00)

LOTTO B

Magazzino sito in Priolo Gargallo (SR) alla Via Brenta 44 e 46

Descrizione

Magazzino, al piano seminterrato, censito nel C.d.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 79, p.lla 582, Sub. 10

Valore di mercato

€ 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)

LOTTO C

Magazzino sito in sito in Siracusa alla C.da Dammusi, Traversa Circuito n. 12

Descrizione

Magazzino, al piano terreno, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 65, p.lla 108, Sub. 3

Valore di mercato

€ 383.000,00 (euro trecentoottantatremila/00)

LOTTO D

Porzione di fabbricato e terreno di pertinenza edificabile sito in Siracusa alla Via Filisto 93

Descrizione

Appartamento, al piano terreno, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 34,

p.lla 1079;

Lotto di terreno, censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 34, p.lla 1218

Valore di mercato

€ 583.000,00 (euro cinquecentoottantatremila/00)

LOTTO E

Posto auto sito in Siracusa al Viale Tica 160

Descrizione

Posto auto, al piano terreno, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 33, p.lla

2792, Sub. 10

Valore di mercato

€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Box auto siti in Siracusa al Viale Tica 162

Descrizione

Box auto, al piano interrato, censiti nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 33, p.lla

2792, Subb. 24, 29, 30, 32, 34, 36, 39, 40 e 41

Valore di mercato

	Box auto	Valore di mercato [€]
Piano seminterrato	subalterno 24	€ 22.000,00
	subalterno 29	€ 20.000,00
	subalterno 30	€ 21.000,00
	subalterno 32	€ 38.000,00
	subalterno 34	€ 38.000,00
	subalterno 36	€ 20.000,00
	subalterno 39	€ 22.000,00
	subalterno 40	€ 20.000,00
	subalterno 41	€ 20.000,00

Uffici siti in Siracusa al Viale Tica 160/C

Descrizione

Uffici, al piano primo e secondo, censiti nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 33, p.lla 2792, Subb. 48, 49 e 53

Valore di mercato

	Uffici	Valore di mercato [€]
Piano primo	subalterno 48	€ 282.000,00
	subalterno 49	€ 309.000,00
Piano secondo	subalterno 53	€ 349.000,00

LOTTO F

Appartamento sito in Siracusa alla Via Archia 45

Descrizione

Appartamento, al piano terzo, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 45, p.lla 1427, Sub. 28

Valore di mercato

€ 166.000,00 (euro centosessantaseimila/00)

Box auto sito in Siracusa alla Via Via Eumelo 73/E

Descrizione

Box auto, al piano interrato, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 45, p.lla 1427, Sub. 11

Valore di mercato

€ 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)

LOTTO G

Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via Augusta 38

Descrizione

Lotto di terreno risultante dalla demolizione di un fabbricato già censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 30, p.lla 71, insistente sulla particella censita al C.d.T. nel foglio 30, p.lla 71

Valore di mercato

€ 757.000,00 (euro settecentocinquantasettemila/00)

Note

Progetto approvato con C.E. n. 121/09 e successiva variante approvata con C.E. n. 074/12.

Pagati oneri urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione e monetizzazione di aree per servizi per un importo totale di € 66.220,89 (già ricompreso nel valore di mercato sopra indicato).

Rimangono a credito di € 4.095,50 per ricalcolo contributo sul costo di costruzione.

Necessita rinnovo C.E. per decorrenza dei termini di cui all'art. 37 c. b) R.E., con conseguente calcolo oneri a congruaggio, per un importo stimato di € 150.000,00.

LOTTO H

Terreno edificabile sito in Siracusa alla C.da Maddalena

Descrizione

Lotto di terreno risultante dall'attuazione del sub-comparto di intervento denominato g19b, di cui al vigente P.R.G., censito nel C.d.T. del Comune di Siracusa al foglio 124, p.lla 351

Valore di mercato

€ 4.224.000,00 (euro quattromilioniduecentoventiquattromila/00)

Note

Progetto approvato con C.E. non ancora rilasciata.

Necessita rinnovo calcolo oneri per adeguamenti nuove tariffe e ISTAT.

Importo stimato oneri € 550.000,00.

LOTTO I

Terreno edificabile sito in Siracusa alla Via di Villa Ortisi

Descrizione

Lotto di terreno risultante dall'attuazione del comparto di intervento denominato a44, di cui al vigente P.R.G., censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 29, p.lle 1132, 1134 e 1136, ove insistono due edifici residenziali in costruzione.

Valore di mercato

€ 5.105.882,43 (euro cinquemilionicentocinquemilaottocentoottantadue/43)

Note

Progetto approvato con C.E. n. 077/10

Pagati tutti gli oneri tranne terza rata contributo sul costo di costruzione € 15.997,93

Già predisposto rinnovo C.E. in testa alla Immobiliare :on conseguente calcolo oneri a congruaglio, per un importo di € 1.931,72.

Necessaria presentazione di variante in corso d'opera per avvenute modifiche al progetto assentito con C.E. n. 077/10.

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 18/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico stimatore

dott. ing. Andrea CIANCI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione V - Allegati

